

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14- 54, 4681 Herfølge



Referat af ordinært bestyrelsesmøde tirsdag d. 22. Marts 2011

Tilstede: Susanne, Laila & Kenneth

Afbud: Boris & Daphne

1) Godkendelse af referat fra 28. Februar 2011

Godkendt

2) Siden sidst

Møde med administrator 7. Marts 2011

Administrator fremlagde budgetforslag for 2011 (vedlagt) og udkast til årsregnskab og gennemgik foreningens nuværende lån og nødvendige lån ved gennemførelse af den tidligere vedtagne vedligeholdelsesplan.

Administrator fremlagde fordele og ulemper ved fremleje:

Fordele:

Undgå tvangsaktioner med deraf følgende manglende husleje indtægter i op til en 2 årig periode. Der er kun de øvrige andelshavere til at dække omkostningerne.

Ulemper:

Foreningen får en række beboere, der har ikke har samme interesse i at engagere sig i foreningen. Der kan opstå problemer v. lejernes fraflytning – det økonomiske/praktiske påhviler dog udlejer.

Forslag til vedtægter: (ændringer) jfr. (bilag).

Fremsættes som de er opstillet fra administrators side

Forslag til dagsorden for generalforsamling gennemgået og tilrettet

Varsel: uddelt 22. marts 2011

Bestyrelsens beretning:

Gennemgået og tilrettet

Generalforsamling grundejerforening: 30.3 kl. 19.00 (19.30)

Laila deltager evt. med deltagelse af Boris & Daphne (

Kenneth & Susanne har ikke mulighed for at deltage). Forslag gennemgået.

Renovation: Andelene med ekstra skraldespande er blevet opkrævet for den ekstra renovation.

Ejendomsvurdering: Modtaget ejendomsvurdering for 2010.

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14- 54, 4681 Herfølge



3) Post

Faktura: Finn I. Davidsen eftersyn af radiatorer 18, 34, 30, 28, 48, 50, 52 og 54. Faktura 71 673 Beløb kr. 7.093,69.

4) Køb/salg

Der er stadig 4 boliger til salg.

5) Vedligeholdelse

Tilbud på maling:

Udskudt pga. tagprojektet (risiko for ridser og skrammer m.v.)

Valg af dørfarve:

hvid, grå eller lyserød. Der er udarbejdet plader med farve som baggrund for valget.

6. Fælleshus

Vinduer er udskiftet som tidligere orienteret.

7. Andelshavermappe

8. Andelshavermøde

9. Kommende møder

10. næste møde

Tirsdag d. 5. April kl. 19.15

11. evt.

Udlejning af fælleshus

Bestyrelsens forslag:

Eksterne priser: Forslag: dag: 500 / Weekend: 800

Depositum: 1.000 kr.

Men evt. indstilling til generalforsamlingen afventer det konkrete indhold af forslaget fra nr. 50.

A/B Troldehegnet

Forslag om ændringer til § 11, stk. 1 og stk. 2 samt ny § 11, stk. 4 i foreningens vedtægter:

(Ændringer er markeret med rødt)

Nuværende § 11, stk. 1 og stk. 2:

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmerne af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Ny § 11, stk. 1 og stk. 2:

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmerne af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 og stk. 4.
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg, jf. dog stk. 4. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Ny § 11, stk. 4:

- 11.4 Fremleje af boligen kan tillades for en periode på højst 2 år ved svigtende salg, når andelsboligen har været sat til salg via en autoriseret ejendomsmægler i minimum 6 måneder. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

gen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Forslag om ændringer til § 3 i foreningens vedtægter:

(Ændringer er markeret med rødt)

Nuværende § 3:

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det en enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bo på boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Ny § 3:

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det en enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 2 år fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 2 år fra auktionsdagen, overtager andelsboligforenin-

A/B Troldehegnet

Budget 2011, Udkast

Ejendommens driftsudgifter:

Prioritetsudgifter:

Prioritetsydelse, RD indekslån	633.100,00	
Prioritetsydelse, NYK 30-årigt obl.lån (afdr.frit til 2019)	138.500,00	
Prioritetsydelse, NYK F1-lån (afdr.frit til 2019)	74.000,00	
Renter Nordea Kredit kr. 3.000.000	<u>164.000,00</u>	1.009.600,00

Driftsudgifter:

Ejendomsskat	53.900,00	
Forsikringer	33.700,00	
Løbende vedligeholdelse, ejendommen	58.000,00	145.600,00
Driftsudgifter i alt		<u>1.155.200,00</u>

Ejendommens fællesudgifter:

Fælleshus:

Gasforbrug	8.000,00	
Elforbrug	3.000,00	
Vandforbrug	3.000,00	
Løbende vedligeholdelse	4.000,00	
Abonnement hos Veltec	<u>1.090,00</u>	19.090,00

Ejendommen:

Renovation og rottebekæmpelse	65.000,00	
Mortalin	7.000,00	
Kontingent, Grundejerforening	12.000,00	
Gebyr	1.000,00	
PBS-gebyr	1.200,00	
ABF-kursus	6.000,00	
Administration incl. moms fra 1/1 2011	47.400,00	
Tlf.godtgørelse/best.honorar/havemand	15.000,00	
Kontingent, ABF	4.500,00	
Revisor	15.500,00	
Generalforsamling og møder	1.000,00	
Gaver/repræsentation	500,00	176.100,00
Fællesudgifter i alt		<u>195.190,00</u>

Udgifter i alt	1.350.390,00
Udlejning af fælleshus	(2.000,00)
Boligafgift	<u>(1.195.752,00)</u>
Underskud	<u>152.638,00</u>

Abonnement hos Veltec (Opkr. særskilt hos andelshaverne) 17.400,00

Opkrævning af abonnement hos Veltec stiger fra 1/1 2011 fra kr. 58,00 til kr. 72,50 pr. måned.
Regulering for perioden 1/1-31/5-11 sker pr. 1/6 2011 med kr. 72,50.

Boligafgiften stiger med 3 % fra 1. januar 2011.

Antenneudgiften opkræves direkte af YouSee hos hver enkelt andel.

Likviditetsbudget for A/B Troldehegnet

- **Nyt lån 3.500.000 F1 lån med 1 års rente**
- **Nyt lån 2.500.000 fast rente i 30 år 10 års afdragsfrihed**

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Driftsudgifter	kr. 143.000	145.600	151.424	157.481
Fælleshus	19.000	19.000	20.000	21.000
Ejendommens fællesudgifter	kr. 214.000	193.500	201.240	209.290
Renter Nordealån, nom. 3 mio.	kr. 165.000	164.000	164.000	164.000
Afdrag, 2 indekslån (RD)	kr. 750.000	633.100	11.000	-
Nykreditlån nom. 2.500.000	kr. 130.000	138.500	138.000	138.000
Nykreditlån nom. 3.500.000	kr. 74.000	74.000	80.000	80.000
Nyt lån tagrenovering 6.000.000			250.000	510.000
Renter K.K.	177.000			
Boligydelse	kr. (1.210.000)	(1.213.200)	(1.250.000)	(1.287.500)
Udlejning af fælleshus	kr. (3.000)	(2.000)	(3.000)	(3.000)
Underskud	kr. 459.000	152.500	(237.336)	(10.729)
Stigning i boligafgift	5%	3%	3%	3%

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Saldo KK primo	kr. 862.000	403.000	345.500	582.836
Underskud fra drift	kr. (459.000)	(152.500)	237.336	10.729
Låneomkostninger				
Renov. i henhold til vedl.plan	kr. -	95.000	6.000.000	
Nyt lån	kr. 403.000	345.500	(6.000.000)	0
	kr. 403.000	345.500	582.836	593.565