

# REFERAT

## af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 13. maj 2014 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

14 ud af 20 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Desuden deltog Margit Vejdiksen fra LEA Ejendomspartner as (tidligere DiBa Ejendomsadministration A/S).

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.  
- Orientering om den fremtidige udlejning af fælleshuset.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften fra 1. juli 2014 stiger med 2,50% og med yderligere 2,50% fra 1. januar 2015.

5. Forslag.
  - 5.1. Valg af havemand. Finn Clausen er villig til genvalg.
  - 5.2. Valg af "udlejer" af foreningens fælleshus. Gitte Gottliebsen er på valg.
  - 5.3. Bestyrelsen foreslår at fremtidige vedligeholdelsesopgaver, der påhviler foreningen at varetage, ikke nødvendigvis skal udføres af professionelle håndværkere, såfremt disse vedligeholdelsesopgaver kan udføres af andelshaverne selv.
6. Valg.
  - 6.1. Valg af 1-3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Kenneth Petersen, Susanne Jørgensen og Rikke Rasmussen er på valg.



- 6.2. Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.  
Martin Hansen og Christian Zenker er på valg.
- 6.3. Valg af administrator.
- 6.4. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Formand Laila Clausen bød velkommen og foreslog Margit Vejdiksen som dirigent og referent.

#### Ad 1.

Margit Vejdiksen valgtes til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig, idet 14 ud af 20 andele, svarende til 70% af de stemmeberigtigede andelshavere, var repræsenteret personligt og ved fuldmagt.

#### Ad 2.

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne ikke blev læst op på generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Laila Clausen roste Gitte Gottliebsen for hendes store arbejde vedrørende udlejning af fælleshuset. Samtidig opfordrede Laila til at "lejerne" af fælleshuset skal huske at melde afbud til Gitte (tlf.nr.: 61 37 53 12) så snart de ved, at de ikke skal låne fælleshuset, så andre lejere kan få mulighed for at låne det.

Det har i bestyrelsen været debatteret om der skal indføres et gebyr for at melde afbud fra et reserveret fælleshus. Blandt de fremmødte andelshavere var der delte meninger herom, hvorfor bestyrelsen i løbet af det næste års tid tager stilling til om de mener der er behov for at indføre "afbuds-gebyr", i så fald vil der blive stillet forslag herom på generalforsamlingen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

#### Ad 3.

Margit Vejdiksen gennemgik årsregnskabet for 2013, der viste en underdækning på kr. 59.741,00. Beløbet overføres til egenkapitalen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med beregning af andelskronen i henhold til anskaffelsesværdien, kr. 4,30438 pr. indskudt andelskrone.

#### Ad 4.

Margit Vejdiksen gennemgik budgettet for 2014. Boligafgiften steg pr. 1. januar 2014 med 2% jf. generalforsamlingsbeslutning i 2013.

Kenneth Petersen gennemgik herefter det fremsendte likviditetsbudget for 2014-2020, hvori anføres en stigning i boligafgiften på 2,50% pr. 1. juli 2014 samt yderligere 2,50% stigning pr. 1. januar 2015 – herefter årligt en stigning på 3% i takt med inflationen.

Før budgettet for 2014 samt likviditetsbudgettet blev sat til afstemning, fremlagde Martin Hansen et udkast til en langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen, hvilken er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsen skal i det kommende år i gang med at budgettere vedligeholdelsesplanen. De "store" fremtidige projekter er udskiftning af døre og vinduer i stueetagen samt pudsning af facader og endvidere udskiftning af gasfyr til fjernvarmefyr når der forventelig bliver anlagt fjernvarme i Herfølge i år 2018-2020. Der ud over forventes flere vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Bestyrelsens forslag om en stigning i boligafgiften på 2,50% pr. 1. juli 2014 samt yderligere 2,50% stigning pr. 1. januar 2015 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

#### Ad 5.

##### Ad 5.1.

Finn Clausen blev genvalgt som havemand.

##### Ad 5.2.

Gitte Gottliebsen blev genvalgt som "udlejer" af foreningens fælleshus.

Gitte kan træffes på tlf.nr. 61 37 53 12 for aftale om leje af fælleshuset eller vedrørende afbud af reserveret fælleshus.

##### Ad 5.3.

Efter lidt debat blev bestyrelsens forslag om at "fremtidige vedligeholdelsesopgaver, der påhviler foreningen at varetage, ikke nødvendigvis skal udføres af professionelle håndværkere, såfremt disse vedligeholdelsesopgaver kan udføres af andelshaverne selv", vedtaget med 24 stemmer for og 4 stemmer imod.

## Ad 6

### Ad 6.1.

Kenneth Petersen og Susanne Jørgensen blev genvalgt til bestyrelsen og Anne Schjødt blev nyvalgt til bestyrelsen, alle for 2 år.

### Ad 6.2.

Martin Hansen blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen består af:

Formand Laila Clausen	valgt for 2 år i 2013
Tony Larsen	valgt for 2 år i 2013
Kenneth Petersen	valgt for 2 år i 2014
Susanne Jørgensen	valgt for 2 år i 2014
Anne Schjødt	valgt for 2 år i 2014
Suppleant Martin Hansen	valgt for 1 år i 2014

### Ad 6.3.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt som administrator.

I forbindelse med Sydbanks køb af DiBa Bank, har Sydbank valgt at sælge DiBa Ejendomsadministration. Pr. 1. april d.å. har DiBa Ejendomsadministration A/S derfor skiftet navn til LEA Ejendomspartner A/S.

### Ad 6.4.

Revisionsfirmaet "Funder & Ostfeld Revision ApS" blev genvalgt som revisor.

## Ad 7.

Nina Andersen spurgte til om bestyrelsen ikke kan fremsende informationer mv. til andelshaverne via mail. Bestyrelsen indhenter mail-adresser fra de andelshavere der ønsker information via mail.

Da der ikke forelå yderligere under eventuelt hævede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:

  
Margit Vejdiksen  
LEA Ejendomspartner as

Bestyrelsen:

  
Laila Clausen

  
Susanne Jørgensen

  
Tony Larsen

  
Anne Schjødt

  
Kenneth Petersen