

# REFERAT

## af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 12. november 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

17 ud af 20 andele var repræsenteret personligt.

Desuden deltog Jørgen Frederiksen og Margit Vejdiksen fra DiBa Ejendomsadministration.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Generel orientering fra bestyrelsen.
3. Orientering om vedligeholdelsespligten af centralvarmeanlæg.
4. Bestyrelsen foreslår, at der udskiftes diverse inventar i fælleshuset for en pris af ca. kr. 50.000,00 incl. moms.
5. Bestyrelsen foreslår, at alle postkasser udskiftes til en pris af ca. kr. 30.000,00, incl. moms.
6. Bestyrelsen foreslår ændring af § 9, stk. 1 i vedtægterne, se vedhæftede ændringsforslag.
7. Bestyrelsen foreslår renovering af alle badeværelser i foreningen. Overslag på renoveringen omdeles på generalforsamlingen.
8. Bestyrelsen foreslår, at foreningens kassekredit omlægges til et fastforrentet lån med en rente på pt. 6%.

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

Endvidere bød hun velkommen til foreningens nyeste andelshaver, Anne Pofler.

### Ad 1.

Jørgen Frederiksen valgtes til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig, idet 85% af de stemmeberigtigede andelshavere var repræsenteret.

## Ad 2.

Laila Clausen oplyste, er der den førstkommende onsdag vil blive rensset og vasket tagrender. Der bliver i denne omgang ikke opsat fuglenet, da Laila Clausen og håndværkeren har talt forbi hinanden herom.

Førstkommende mandag kommer smeden og åbner skotrender i nr. 14, 16, 20, 22, 24, 26, 52 og 54 for at besigtige eventuelle skader på bygningerne. I den forbindelse skal der også ske besigtigelse inde fra badeværelserne i de nævnte boliger.

I uge 47 påbegyndes nedrivning og opførsel af skure/udhuse i foreningen. Tidsplanen for arbejdet blev omdelt til de fremmødte andelshavere og afleveres til de andelshavere, der ikke var mødt.

Beskadigelse af postkasserne er dækket af foreningens forsikring, som udgangspunkt uden selvrisiko. Såfremt en postkasse beskadiges, anmeldes skaden til politiet (kan ifølge DiBa Forsikring gøres via nettet) og derefter til DiBa Ejendomsadministration, som sender anmeldelsen til DiBa Forsikring.

## Ad 3.

Jørgen Frederiksen orienterede om, at alle udgifter til vedligeholdelse og udskiftning af centralvarmeanlægget i de enkelte boliger påhviler foreningen, ifølge § 9.1 i foreningens vedtægter. Det er ikke i vedtægterne gjort klart, om "centralvarmeanlæg" både er fyr og fordelingsanlæg, men da foreningen i 2001 har betalt for nye gasfyr til hele foreningen, og det ikke i vedtægterne er anført, at den enkelte andelshaver har vedligeholdelsespligten af fordelingsanlægget, påhviler pligten til vedligeholdelse og udskiftning af både fyr og fordelingsanlæg foreningen.

## Ad 4.

Det blev enstemmig vedtaget at give bestyrelsen bemyndigelse til at udskifte diverse inventar i fælleshuset for en pris af ca. kr. 50.000,00.

## Ad 5

Det blev enstemmigt vedtaget at alle postkasserne udskiftes til pris af ca. kr. 30.000,00. Nøglerne til postkasserne bliver 6-stiftet, og der vil samtidig ske udskiftning af låsecylindrene i alle hoveddøre, således at samme nøgle skal bruges i hoveddøren, udhuse og postkassen. Udgiften hertil er indeholdt i beløbet på kr. 30.000,00.

## Ad 6.

Jørgen Frederiksen oplyste, at forslag om ændring af § 9, stk. 1 i foreningens vedtægter ikke kommer til afstemning, da det skal udspecificeres nærmere, når badeværelserne er renoveret.

## Ad 7.

Jørgen Frederiksen orienterede kort om resultatet af den besigtigelse, der er blevet foretaget af en del af badeværelserne i foreningen af Ejnar Birch Olsen fra Ebo-Boligteknik.

Foreningens badeværelser lever ikke op til nutidens standard og reglerne herfor, bl.a. vedrørende vådrumssikring. Der er flere steder utætheder mellem vinyl og væg i bruseniche, og levetiden for vinylbelægningen er generelt ved at være nået.

Da man ikke kender tilstanden af gulv og vægge under vinylen i badeværelserne, foreslås det, at der i første omgang foretages renovering af et badeværelse, som så danner grundlag for prisfastsættelsen af renovering af de resterende badeværelser.

Hvis nogle andelshavere har et nyrenoveret badeværelse, der lever op til nutidens standard, vil der blive taget hensyn til det i forbindelse med renoveringen.

Det blev enstemmigt vedtaget, at der igangsættes renovering af et badeværelse i foreningen, og at der efterfølgende tages beslutning om renovering af de resterende badeværelser på en generalforsamling, hvor der også tages stilling til, om der skal udskiftes toiletter mv.

## Ad 8

Der blev på generalforsamlingen omdelt et likviditetsbudget, som Jørgen Frederiksen gennemgik. Budgettet er vedhæftet nærværende referat.

I budgettet er der bl.a. afsat kr. 300.000,00 årligt til en vedligeholdelsesfond til brug for fremtidig vedligeholdelse.

Det blev enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at omlægge foreningens kassekredit til et fastforrentet lån på kr. 3 millioner.

På baggrund af badeværelsernes tilstand har bestyrelsen talt om, at der bør være en årlig gennemgang af "udsatte" bygningsdele, bl.a. lofterne i foreningen. Boris Andersen har tilbudt at gennemgå lofterne sammen med andelshaverne, muligvis i fællesskab med Ejnar Birch Olsen fra Ebo-Boligteknik.

Bestyrelsen overvejer også, om der bør udføres en gennemgang af hele ejendommen hvert 5. år af Ejnar Birch Olsen fra Ebo-Boligteknik.

Da der ikke forelå yderligere hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:



Jørgen Frederiksen  
DiBa Ejendomsadministration

Bestyrelsen:



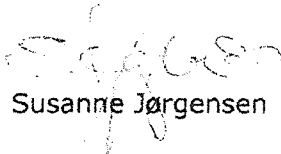
Laila Clausen



Pia Hansen



Mette Frederiksen



Susanne Jørgensen



Boris Andersen

