

Kenneth Petersen
Tranebanken 32
4681 Herfølge

Ejendomsnr.: 32201 032 00

DiBa Ejendomsadministration A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved
Telefon 5575 4530
Telefax 5575 4531
CVR 2942 9227
E-mail: dea@diba.dk



5. marts 2012

Vedr. A/B Troldehegnet, referat af ekstraordinær generalforsamling mv.

Vedlagt fremsendes til opbevaring referat af den ekstraordinære generalforsamling i A/B Troldehegnet afholdt den 24. januar 2012 samt budgetter for 2012 og 2013.

Som vedtaget på generalforsamlingen stiger boligafgiften pr. 1. juli 2012 med 3% og med yderligere 3% pr. 1. januar 2013.

På generalforsamlingen blev det omtalt at beløbet vedrørende "Boligafgift fast fordeling" på kr. 660,00, som opkræves med lige stor beløb for alle andele, skulle have noget med lån til gasfyr at gøre. Beløbet vedrører ikke lån til gasfyr, men har været en fordeling i tidligere årsregnskaber, hvor udgifterne til: Drift af fælleshus, renovation, grundejerforening, administrationsudgifter samt udlejning af fælleshus, er fordelt ligeligt i stedet for efter indskud/kvm. I henhold til foreningens vedtægter skal der ikke ske ligelig fordeling af nogen af foreningens udgifter, og de seneste år er beløbet til den faste fordeling heller ikke blevet beregnet ud fra de førømtalte udgifter, men blot ændret med den vedtagne %-forhøjelse.

Fra 1. juli 2012 opkræves derfor kun et beløb vedrørende boligafgiften, da alle foreningens udgifter skal fordeles efter indskud/kvm. Boligafgiften opkræves således pr. måned:

Type A (69 kvm)	kr. 4.382,00
Type B (86 kvm)	kr. 5.251,00
Type C (100 kvm)	kr. 5.911,00
Type D (102 kvm)	kr. 6.066,00
Type E (105 kvm)	kr. 6.926,00

Såfremt der er spørgsmål til ovennævnte, er du/I velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

DiBa Ejendomsadministration A/S



Margit Vejdiksen

Tlf. 5575 4537

E-mail: MV@diba.dk

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 24. januar 2012 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

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

Desuden deltog Ejnar Birch Olsen fra Ebo – Boligteknik samt Jørgen Frederiksen og Margit Vejdiksen fra DiBa Ejendomsadministration.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om udskiftning af tag i henhold til vedlagte beskrivelse.
Projektet vil blive gennemgået nærmere af foreningens tekniske rådgiver på generalforsamlingen.
3. Bestyrelsen og administrator bemyndiges til på foreningens vegne at optage maximal belåning i henhold til vedlagte finansieringsforslag fra Nordea. Forslagene vil blive gennemgået nærmere på generalforsamlingen.
4. Forslag til budget for 2012 og 2013.

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

Endvidere bød hun velkommen til foreningens nye andelshavere, Rikke Rasmussen og Philip Rolffan samt Christian Zenker.

Foreningen har i dette år 25-års jubilæum, hvilket der blev skålet for.

Ad 1.

Jørgen Frederiksen valgtes til dirigent og Margit Vejdiksen valgtes til referent.

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

De andelshavere, der ikke var personligt repræsenteret på generalforsamlingen, modtager en kopi heraf sammen med nærværende referat.

Jørgen Frederiksen oplyste at det er tanken at hjemtage lånet inden byggeriets start, således at det kan benyttes som et byggelån til 3,5 - 4% i rente, i stedet for at skulle optage et byggelån i banken til 7% i rente.

Det nye tag mv. giver ikke en højere offentlig vurdering af ejendommen, men en valuar-vurdering af ejendommen kan muligvis give en højere værdiansættelse (udarbejdes af en ejendomsmægler der er valuar), som kan benyttes ved beregning af andelskronen.

Efter at de fremmødte havde haft mulighed for at stille spørgsmål til lånefinansieringen blev forslaget sat til afstemning.

Det blev enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen og administrator til på foreningens vegne at optage maximal belåning i henhold til finansieringsforslaget fra Nordea af den 24. januar 2012 til den for foreningen bedst mulige rente.

Ad 4.

Jørgen Frederiksen gennemgik de fremsendte budgetter for 2012 og 2013.

Det blev enstemmigt vedtaget at lade boligafgiften stige med 3% fra 1. juli 2012 og med yderligere 3% pr. 1. januar 2013.

Nyt budget for 2012 og 2013 er vedhæftet nærværende referat.

Da der ikke forelå yderligere hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:



Jørgen Frederiksen
DiBa Ejendomsadministration

Bestyrelsen (tilstede på generalforsamlingen):


Laila Clausen


Susanne Jørgensen


Kenneth Petersen

Tonny Larsen



A/B Troldehegnet

(Vedtaget på x-gf. den 24/1 2012)

Budget 2012

Ejendommens driftsudgifter:

Prioritetsudgifter:

Prioritetsydelse, RD indeksslån	11.000,00	
Prioritetsydelse, NK-lån (½ år)	112.000,00	
Priorit., ½ år (nyt lån) Nordea 12.399.000 3,5% m/afdrag	368.000,00	
Renter Nordea Kredit kr. 3.000.000 (10-årig)	164.000,00	655.000,00

Driftsudgifter:

Ejendomsskat	56.000,00	
Forsikringer	34.800,00	
Løbende vedligeholdelse, ejendommen	25.410,00	116.210,00
Driftsudgifter i alt		<u>771.210,00</u>

Ejendommens fællesudgifter:

Fælleshus:

Gasforbrug	8.000,00	
Elforbrug	3.000,00	
Vandforbrug	3.000,00	
Løbende vedligeholdelse	4.000,00	
Abonnement hos Veltec	1.090,00	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	48.000,00	
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	176.700,00
Fællesudgifter i alt		<u>195.790,00</u>

Udgifter i alt	967.000,00
Udlejning af fælleshus	(2.000,00)
Boligafgift 2011 kr. 1.196.000 + kr. 18.000 stigning (3%) fra 1. juli 2012	<u>(1.214.000,00)</u>
Overskud	<u>(249.000,00)</u>

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

Boligafgiften stiger med 3% fra 1. juli 2012

Antenneudgiften opkræves direkte af YouSee hos hver enkelt andel.

A/B Troldehegnet

(Vedtaget på x-gf. den 24/1 2012)

Budget 2013

Ejendommens driftsudgifter:

Prioritetsudgifter:

Prioritetsydelse, Nordea 11.200.000 3,5% m/afdrag	700.000,00	
Prioritetsydelse, Nordea 1.220.000, 30-årig, afdr. frit 10 år	44.000,00	
Renter Nordea Kredit kr. 3.000.000 (10-årig)	164.000,00	908.000,00

Driftsudgifter:

Ejendomsskat	57.700,00	
Forsikringer	35.900,00	
Løbende vedligeholdelse, ejendommen	48.900,00	142.500,00
Driftsudgifter i alt		<u>1.050.500,00</u>

Ejendommens fællesudgifter:

Fælleshus:

Gasforbrug	8.300,00	
Elforbrug	3.100,00	
Vandforbrug	3.100,00	
Løbende vedligeholdelse	4.100,00	
Abonnement hos Veltec	1.100,00	19.700,00

Ejendommen:

Renovation og rottebekæmpelse	67.000,00	
Mortalin	7.200,00	
Kontingent, Grundejerforening	12.400,00	
Gebyr	1.000,00	
PBS-gebyr	1.300,00	
ABF-kursus	6.200,00	
Administration incl. moms fra 1/1 2011	49.500,00	
Tlf. godtgørelse/best. honorar/havemand	15.500,00	
Kontingent, ABF	4.600,00	
Revisor	16.000,00	
Generalforsamling og møder	1.000,00	
Gaver/repræsentation	500,00	182.200,00
Fællesudgifter i alt		<u>201.900,00</u>

Udgifter i alt	1.252.400,00
Udlejning af fælleshus	(2.000,00)
Boligafgift 2012 kr. 1.214.000 + kr. 36.400 stigning (3%) fra 1. jan. 2013	<u>(1.250.400,00)</u>
	<u>-</u>

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

Boligafgiften stiger med 3% fra 1. januar 2013.

Antenneudgiften opkræves direkte af YouSee hos hver enkelt andel.