

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 7. maj 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

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

Desuden deltog Jørgen Frederiksen og Margit Vejdiksen fra DiBa Ejendomsadministration.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
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.
5. Forslag.
 - 5.1. Bestyrelsen foreslår renovering/udskiftning af foreningens skure. Se vedlagte bilag.
 - 5.2. Bestyrelsen foreslår, at der bygges et skur til fælleshuset til en pris af kr. 94.000,00 incl. moms.
 - 5.3. Bestyrelsen har indhentet tilbud på maling af udvendige døre og vinduer til en pris af kr. 220.100 incl. moms., jf. beslutning herom vedtaget på den ordinære generalforsamling den 30. maj 2007.
 - 5.4. Samlet udgift til renovering/udskiftning af skure, opførelse af nyt skur samt maling af udvendige døre og vinduer, ca. kr. 2.200.000, foreslås finansieret ved forhøjelse af Nordea lån fra kr. 2.300.000 til kr. 3.200.000.
 - 5.5. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge Nordea lånet til et realkreditlån med 10 års afdragsfrihed.

- 5.6. Orientering om vedtægternes § 9 om andelshavernes vedligeholdelsespligt.
- 5.7. Bestyrelsen foreslår, at der vælges en ny havemand blandt andelshaverne, idet den nuværende havemand ikke ønsker at fortsætte.
- 5.8. Bestyrelsen foreslår, at § 14,4 i vedtægterne ændres til:
"Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre ske på baggrund af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand, der er udpeget af bestyrelsen. Gebyret herfor betales af den fraflyttende andelshaver."
- 5.9. Bestyrelsen foreslår, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan for ejendommen samt en energimærkning (lovpligtig fra 1. juni 2009) til en samlet pris af kr. 52.215,75 incl. moms. Udgiften finansieres delvis ved brug af det afsatte beløb til løbende vedligeholdelse samt via lånet i Nordea.
6. Valg.
Laila Clausen og Pia Hansen blev i 2007 valgt for 2 år, og er derfor ikke på valg.
Mette Frederiksen og Susanne Jørgensen er på valg, begge er villig til genvalg.
Lennart Lund er på valg, han ønsker ikke genvalg.
Suppleant Jytte Jørgensen og Merete Olsen er på valg, de ønsker ikke genvalg.
7. Eventuelt.

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

Ad 1.

Jørgen Frederiksen valgtes til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig, idet 75% af de stemmeberigtigede andelshavere var repræsenteret.

Ad 2.

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne ikke blev gennemgået på generalforsamlingen.

Da der ikke var nogen bemærkninger til beretningen, blev denne enstemmigt taget til efterretning.

Ad 3.

Jørgen Frederiksen gennemgik årsregnskabet for 2007, der viste en underdækning på kr. 41.702,00. Beløbet overføres til egenkapitalen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med beregning af andelskronen i henhold til kontantværdien.

Ad 4.

Jørgen Frederiksen orienterede kort om udviklingen i den fremtidige boligafgift, som på sigt kan sættes ned, idet foreningen inden længe er færdig med at afdrage på lånene i foreningen.

I budgettet er der afsat kr. 58.000,00 til løbende vedligeholdelse i 2008, dog kan der igangsættes mindre vedligeholdelsesarbejder for et større beløb end kr. 58.000,00, idet foreningen har en kassekredit på pt. kr. 1.200.000,00, hvoraf der er brugt kr. 887.643,43.

Herefter gennemgik Jørgen Frederiksen budgettet for 2008, hvilket blev enstemmigt vedtaget med uændret boligafgift.

Ad 5

Ad 5.1

Jørgen Frederiksen og bestyrelsen fremlagde de indhentede tilbud på henholdsvis renovering og udskiftning af foreningens skure.

Jørgen Frederiksen oplyste, at arkitekt Carsten Vibild ikke har tinglyst noget på ejendommen, derfor kan han ikke bestemme, at foreningen ikke må foretage ændringer på bygningen.

Flere af de fremmødte udtrykte ønske om at få et vindue i skuret ud mod gaden. En afstemning herom viste, at flertallet ønskede vindue i skuret mod gaden.

Det blev enstemmigt vedtaget at skurerne udskiftes til en pris af kr. 2.155.000,00 incl. moms. Hertil kommer udgiften til vinduer i skurerne mod gaden, ca. kr. 1.000,00 incl. moms pr. vindue.

Bestyrelsen indkalder til et beboermøde, hvor der tages stilling til farve mv. på skurerne.

Såfremt der bliver mer-udgifter i forbindelse med opsætning af de nye skure i haven pga. udestuerne, pålægges mer-udgiften foreningen, såfremt udestuerne er godkendt af bestyrelsen, ellers pålægges mer-udgiften den pågældende andelshaver.

Ad 5.2.

Bestyrelsen forklarede, at grunden til at der bør bygges et skur til fælleshuset er, at der mangler et sted at stille foreningens græsslåmaskine og med tiden andre af foreningens ejendele, som ikke kan opbevares i fælleshuset.

Det blev enstemmigt vedtaget at få bygget et enkelt skur til fælleshuset i stil med de øvrige skure i foreningen, til en pris på max. kr. 94.000,00 incl. moms.

Ad 5.3.

Det blev enstemmigt vedtaget at foretage maling af udvendige døre og vinduer til en pris af kr. 220.100,00 incl. moms.

Ad 5.4.

Det blev enstemmigt vedtaget at forhøje den nuværende kassekredit i Nordea fra kr. 2.300.000 til kr. 3.200.000.

Ad 5.5

Det blev enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at omlægge Nordea lånet til et realkreditlån med 10 års afdragsfrihed.

Ad 5.6.

Jørgen Frederiksen orienterede om § 9 i foreningens vedtægter der omhandler vedligeholdelse.

I henhold til § 9.3 har generalforsamlingen mulighed for at fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren.

Generalforsamlingens beslutninger vedrørende ovennævnte vedligeholdelse bør indføres i vedtægterne, således at alle har mulighed for finde ud af, hvilke vedligeholdelsesforpligtelser der påhviler den enkelte andelshaver. Da det ikke tidligere er indført i vedtægterne, anses tidligere generalforsamlingens beslutninger herom for ikke længe at være gældende.

For fremtiden påhviler al udvendig vedligeholdelse af foreningens bygninger foreningen, dvs. at den enkelte andelshaver ikke selv skal sørge for at male træværk mv.

Den forestående maling af facader mv. vil blive udført af foreningens maler på foreningens regning.

Ad 5.7.

Finn Clausen valgtes som ny havemand.

Ad 5.8.

Det blev enstemmigt vedtaget at ændre vedtægternes § 14,4 til:

"Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre ske på baggrund af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand, der er udpeget af bestyrelsen. Gebyret herfor betales af den fraflyttende andelshaver."

Gebyret for udarbejdelse af vurderingsrapporten er pt. kr. 3.125,00.

Tillæg til vedtægterne er vedlagt nærværende referat.

Ad 5.9.

Det blev enstemmigt vedtaget, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan for ejendommen samt en energimærkning (lovpligtig fra 1. juli 2009) til en samlet pris af kr. 52.215,75 incl. moms.

Ad 6.

Mette Frederiksen, Susanne Jørgensen og Lennart Lund var på valg.

Lennart Lund ønskede ikke genvalg.

Mette Frederiksen og Susanne Jørgensen blev genvalgt.

Boris Andersen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Daphne Pødenphant blev valg som suppleant.

Bestyrelsen består af:

Formand Laila Clausen	valgt for 2 år i 2007
Pia Hansen	valgt for 2 år i 2007
Mette Frederiksen	valgt for 2 år i 2008
Susanne Jørgensen	valgt for 2 år i 2008
Boris Andersen	valgt for 2 år i 2008
Suppleant Daphne Pødenphant	valgt for 1 år i 2008

Laila Clausen takkede de tidligere suppleanter Jytte Jørgensen og Merete Olsen for deres hjælp i bestyrelsen.

Ad 7.

Susanne Jørgensen og Merete Olsen har nu fået lavet andelsmapperne færdige, hvilke blev omdelt til de fremmødte. Andelsmappen indeholder praktiske oplysninger om foreningen og henviser til vedtægterne mv. Andelsmappen tilhører andelen, og skal videregives til ny andelshaver ved salg.

Hvis der mangler noget i mappen eller der i øvrigt er kommentarer til indholdet, bedes det venligst oplyst til bestyrelsen.

Chanelle Chanette Kaldahl kunne ikke forstå, hvorfor hun ikke havde lov til at leje hendes andel ud, bare fordi hun ikke skulle læse el.lign., da hun har kendskab til andre andelshavere der uden problemer kan leje deres andel ud. Jørgen Frederiksen oplyste, at det er foreningens vedtægter der regulerer andelshavernes ret til at fremleje andelene. Ønsker man betingelserne for fremleje ændret, skal man stille et forslag til ændring af foreningens vedtægter, som skal vedtages på en generalforsamling.

Chanelle Chanette Kaldahl spurgte også, om ikke nogle af træerne kan fældes. Susanne Jørgensen svarede, at det er kommunens træer, og kommunen vil kun tynde ud i træerne, ikke beskære dem i toppen.

Da der ikke forelå yderligere under eventuelt hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:

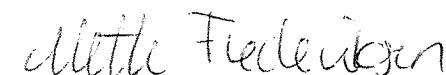


Jørgen Frederiksen
DiBa Ejendomsadministration

Bestyrelsen: *Herfølge d. 1-6.-2008.*


Laila Clausen


Pia Hansen


Mette
Frederiksen


Susanne Jørgensen


Boris Andersen

Generalforsamlingen - Andelsboligforeningen Troldehegnet onsdag den 07.05.08

Bestyrelsens beretning:

Siden sidst:

På sidste generalforsamling fik andelshaverne at vide at foreningen havde fået ny administrator. Det er Margit Vejdiksen, og Jørgen Frederiksen fra Diba ejendomsadministration. Bestyrelsen takker for et foreløbigt godt samarbejde, som vi håber fortsætter det kommende år.

Bestyrelsen har i lighed med tidligere år holdt bestyrelsesmøde ca. en gang om måneden bortset fra sommerferien og julemåneden.

Der er blevet solgt nr. 34, til Boris Andersen, som vi byder velkommen i foreningen.

Ved salget af nr. 34 blev den nye bestyrelse bekendt med en del regler og procedure omkring køb og salg m. m. Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen at foreningen fremover benytter en vurderingsmand i forbindelse med salg.

Bestyrelsen fik tilbagemeldinger på udvendig vedligeholdelse, hvor bestyrelsen blev bekendt med, at der var opsat ulovlige og ikke godkendte tilbygninger. Dette pga. at en andelshaver i god tro bad foreningen om udbedring af en skade på tilbygningen. Denne tilbygning var opsat, da andelshaver købte andelen flere år tidligere.

Bestyrelsen har undersøgt problemet og det er andelshaveren selv, som skal udbedre eller søge om evt. erstatning fra tidligere sælger. Ligeledes hæfter hver andel også ved lovlige opsatte tilbygninger m.m.

Andre har gjort opmærksom på huller i vægge efter opsatte blomsterkasser m.m. Der vil fremover blive gjort opmærksom på sådanne ting i fraflytningsrapporten ved køb/salg, og om hvem der hæfter for dette.

Alle har nu fået Veltec ind under boligafgiften. Alle er nu tilmeldt og har fået lavet eftersyn af gasfyr.

Bestyrelsen har undersøgt om der skulle ligge en klausul eller tinglysning på "Troldehegnet" fra Carsten Vibild omkring udseendet på andelen bl.a. farvevalg på hoveddøre, skure m.m. Det er der ikke.

Der er kommet brev fra Rafn & søn den 28-02-08, omkring nedsættelse af ejendomsskatten og der er stadigvæk ingen afklaring, men der kunne jo også gå op til 2 år fra start, så vi venter stadig på en afklaring. Der kommer besked til hver andel når vi har svar.

Energimærkning af boliger er udskudt til 1-6 – 2009.

Der er blevet arbejdet hårdt fra skurudvalget på at få håndværkere til at komme og give et tilbud på skurerne, flere håndværkere havde ikke tid, da de var booket meget op, men der er kommet et tilbudt fra TK Tømrerne, med tre tilbud i et.

Vores administrator har efter mødet med bestyrelsen, fået et nyt tilbud fra Tømrerfirma Jørgen Brink Pedersen i Næstved.

Det første tilbud fra TK tømrerne omhandler en reparation af skurerne med uændret udseende. Det andet tilbud omhandler helt nye skurer med "et løft til et eksklusivt udseende". Bestyrelsen har vedtaget at fremlægge tilbud nr. 2 på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal efterfølgende tage stilling til tilbudene omhandlende de nye skurer. Dette er på som punkt på dagsordenen.

Andelsmappen er der blevet arbejdet meget på og nu ligger den næsten færdig og kan deles ud til alle. Men der er stadig en del arbejde med nogle punkter og disse vil løbende blive delt ud, så disse kan sættes ind i mappen.

Bestyrelsen arbejder videre med at lave en hjemmeside.

På sidste generalforsamling, blev der bl.a. talt om, hvad man kan gøre i forhold til den manglende vedligeholdelse hos den enkelte andelshaver. Betaling blev nævnt, og det skal nævnes, at bestyrelsen har undersøgt igennem ABF, hvordan man forholder sig, og man må ikke straffe folk økonomisk, hvis de ikke overholder deres vedligeholdelse. Eneste mulighed er eksklusion.

Bestyrelsen har, som lovet på sidste generalforsamling, undersøgt problemet vedr. de indvendige revner i væggene. Konklusionen fra murer Niels Henriksen er, at det skyldes en kombination af de høje elementer, samt den tids materialer og udførselsmåder. Forslag til udbedring er reparation af revnerne og opsætning af glasvæv.

Foreningen har fra den 01-01-2008 skiftet fra Codan til DIBA ejendomsforsikring, som havde de samme, men dog bedre, betingelser end den gamle og er ca. 10.000 kr. billigere om året.

Vedligeholdelsesplanen:

Et af bestyrelsens største opgaver.

Her vil jeg gerne som formand sige mange tak for din/jeres tålmodighed og undskyldte den manglende vedligeholdelse sidste år. Det har været svært med en næsten ny bestyrelse, at sætte sig ind i så meget på en gang, samtidig med at få indhentet tilbud, så vi i bestyrelsen vil gerne takke for tålmodigheden,

Vi har arbejdet en del på at få styr på den nuværende vedligeholdelsesplan, da den ikke er blevet opdateret, samt blevet udført 100 % af forskellige årsager. Vi har fået ny tømmer, TK Tømmerne og ny maler Michael Høst. Vi håber, at samarbejdet kan blive bedre, for foreningens skyld.

Der har været en venteliste med bl.a. punkterede ruder, de er kommet op på 15 stk. i alt og er lige blevet udskiftet. Ligeledes er træværket omkr. vinduerne, der var råd i, blevet lavet.

Vi har fået indhentet tilbud fra de forskellige håndværkere.

I 2008 vil der blive pudset sokler, malet vinduer og døre, og samtidig er tømmeren færdig eller næsten færdig med at skifte lister med råd i omkring vinduer og døre. Derudover skal facaden males.

I tilbagemeldingerne på de checklister som andelshaverne lige har udarbejdet er der en del, som mener, at der mangler tætningslister ved samtlige vinduer og døre (dette skyldes at sidst der blev malet lukkede man vinduerne før malingen var tør, så derfor river man dem af). I forbindelse med maling af vinduer vil dette blive udbedret.

Samtidig har en del klaget over de franske døre på 1. sal. Disse er meget utætte, og kan kun lige lukke, da dørene er for små og giver sig i kraftig blæse/stormvejr, og dette bliver værre med årene. Vi har fået et tilbud fra tømreren om hvad vi evt. kan gøre. En løsning er, at sætte en ekstra liste ind i dørkarmen og lave nye huller så krogene kan gribe rigtigt fat og lukke bedre, dette vil koste ca. 800. kr. pr. dør. Det optimale ville være, at få helt nye døre med karme, men dørene fejler intet, da de er næsten nye. Derfor har bestyrelsen besluttet at afvente gennemgangen med ingeniøren samt energimærkningen.

Vi har undersøgt, at reklamere over de franske døre men har fundet at det vil blive for dyrt, samt at chancerne for medhold er meget små.

Derudover er der problemer med de 3 døre i tilbygningerne. Tømrer kigger på det.

Der er blevet købt ny græsslåmaskine til foreningen, da den gamle ikke kunne repareres. Finn i 54 har prøvet.

Chanelle ønsker ikke at fortsætte som foreningens havemand. Ny havemand skal findes på generalforsamlingen.

Vi måtte aflyse den fælles Tagrendedag, da tilslutningen ikke var stor nok.

Fælleshuset er kun blevet lejet ud få gange sidste år.

Der er blevet talt service op og hvis det skal bruges til 30 personer mangler der service og stole, men hvad er fremtiden for huset.?

Vi har et fælleshus i andelsforeningen, men hvad skal vi bruge det til? Kunne det tænkes at der indkøbes løbebånd, kondicykel, billard, eller andet så man evt. kunne lave en klub, eller skal det blot bruges en gang imellem til beboermøder, så fælleshuset ikke skal stå uberørt.

Vil fælleshuset blive brugt mere, hvis det blev sat i stand eller vil det være spild af penge?

Bestyrelsen har besluttet ikke at arbejde videre med fælleshuset før ingeniøren har kigget på det og givet en melding omkring husets stand.

Udlejning af fælleshus overtages fra Laila Clausen til Pia Hansen nr. 40

Vi, i Bestyrelsen, havde en aften besøg af vores administrator Margit Vejdiksen og Jørgen Frederiksen, hvor vi bl.a. drøftede vedligeholdelse af andelen og andet.

Jørgen Frederiksen vil på generalforsamlingen orientere om økonomi/finansiering af skurer, samt vedligeholdelse af egen bolig.

Til sidst vil vi i bestyrelsen gøre opmærksom på, at der stadigvæk er punkter, som blev forslået på sidste generalforsamling, vi endnu ikke har nået at tage fat på. Det omhandler bla. fælles arbejdsweekender, indkøb af trailer, gule pletter på badeværelsegulv, larmende vaskemaskiner m.m. Punkter, der vil blive taget op og arbejdet med i det kommende år.