

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 22. april 2009 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

Alle 20 andele var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt.

Desuden deltog Jørgen Frederiksen og Margit Vejdiksen fra DiBa Ejendomsadministration samt Allan Daugaard fra AD Bygningsrådgivning A/S.

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 pr. 1. januar 2010.
5. Forslag.
 - 5.1. Gennemgang af tilstandsrapport udarbejdet af AD Bygningsrådgivning A/S.
 - 5.2. Bestyrelsen foreslår, at alle foreningens badeværelser renoveres til en pris af kr. 1.2 mio., jf. vedlagte bilag 1 til tilstandsrapport. Udgiften hertil finansieres via lånet i Nordea.

Såfremt den enkelte andelshaver i forbindelse med renoveringen ønsker andre arbejder udført i badeværelset, sker dette for egen regning, da det ikke er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt.
 - 5.3. Bestyrelsen foreslår, at de nye skure males til en pris af kr. 150.000,00, jf. vedlagte bilag 1 til tilstandsrapport. Udgiften finansieres via lånet i Nordea.
 - 5.4. Bestyrelsen foreslår, at fælleshuset males indvendig, enten på en fælles arbejdsweekend eller af foreningens maler.

Jørgen Frederiksen gennemgik endvidere likviditetsbudgettet for perioden 2009-2013, hvor der var taget højde for de kommende vedligeholdelsesarbejder i ejendommen.

Det blev enstemmigt vedtaget at forhøje boligafgiften med 5 % fra den 1. januar 2010.

Ad 5

Ad 5.1

Allan Daugaard fra AD Bygningsrådgivning A/S fortalte i korte træk om ejendommens tilstand, som han har udarbejdet en rapport om. Tilstandsrapporten ligger i 2 eksemplarer hos formanden og kan udlånes til andelshaverne.

Generelt ser ejendommen godt ud, dog er der nogle nødvendige vedligeholdelses-/reoveringsarbejder der skal udføres inden vinteren 2009/2010, se vedhæftede bilag 1 til vedligeholdelsesplanen.

Inden for en overskuelige fremtid, bør vinduerne, det blå træværk og taget udskiftes, dog kan udskiftningen udskydes, hvis der foretages løbende vedligeholdelse.

Andelshaverne skal derfor være opmærksomme på boligernes stand i fremtiden, og melde til bestyrelsen, såfremt der observeres utætheder eller anden skade.

Ejendommens badeværelser er nedslidte og nogle steder trænger der vand ind ovenfra, hvilket er ved at blive udbedret i forbindelse med reparation af kviste mod vejen.

I forbindelse med reovering af badeværelserne, opsættes der nyt vinyl i 2 farver på væggen i brusenichen og på hele gulvet, der opsættes nye toiletter og nye blandingsbatterier på håndvasken og i brusenichen, ny brusestang samt kondensstyret udsugning. Endvidere opsættes der nyt træloft.

De enkelte andelshavere skal vælge imellem 2 sæt farvekombinationer på vinylen i badeværelset. Bestyrelsen eller Allan Daugaard giver besked til andelshaverne om, hvornår det er muligt at se de 2 sæt farvekombinationer på vinylen, og hvornår der skal gives besked til Allan Daugaard om farvevalget.

Der er søgt om tilskud til reovering af badeværelserne i reoveringspuljen, hvilket der afventes svar på.

Det har været på tale at flytte varmtvandsbeholderne ud af badeværelset, men løsningen bliver for dyr og ikke optimal, hvorfor dette først vil blive aktuelt, når fyrene skal udskiftes, og varmtvandsbeholderen kan til den tid formentlig i stedet opsættes i entreen.

Ad 6.

Laila Clausen og Pia Hansen var på valg, og begge blev genvalgt.

Daphne Pødenphant blev ligeledes genvalgt som suppleant.

Bestyrelsen består af:

Formand Laila Clausen	valgt for 2 år i 2009
Pia Hansen	valgt for 2 år i 2009
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 2009
-----------------------------	-----------------------

Ad 7.

Mette Frederiksen gjorde opmærksom på, at man skal huske at kontrollere, om servicen i fælleshuset efter opvask i maskinen er blevet helt rent. Da opvaskemaskinen ikke er helt nyt længere, anbefales det at skylle kaffe- og tekopper godt, inden de sættes i opvaskemaskinen.

I det hele taget opfordres der til, at man sørger for at få gjort ordentlig rent efter brug af fælleshuset.

Bjarne Kjestrup oplyste, at han inden længe forventer at sætte sin andel til salg, og derfor gerne ville vide, hvordan proceduren ved salg er. Laila Clausen oplyste, at man skal kontakte bestyrelsen og skal underskrive en "erklæring om udtræden af andelsboligforeningen". Herefter tages der kontakt til Ebo Boligteknik, som udarbejder en vurderingsrapport for andelen. Når prisen for andelen og eventuelle forbedringer er fast, og der er fundet en køber, kontakter bestyrelsen Margit Vejdiksen i DiBa Ejendomsadministration for udarbejdelse af en købsaftale, med mindre salget sker via en ejendomsmægler, der sørger for at udarbejde købsaftalen.

Flere andelshavere gav ligeledes udtryk for, at de også går i salgstanker.

Kenneth Petersen takkede bestyrelsen for deres store arbejdsindsats.

Laila Clausen takkede til gengæld andelshaverne for deres tålmodighed i forbindelse med gentagne besøg af diverse håndværkere og Allan Daugaard m.fl.