

DiBa

- vi gi'r dig bedre råd

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



16. maj 2011

Vedr. A/B Troldehegnet, referat af ordinær generalforsamling

Vedlagt fremsendes referat af den ordinære generalforsamling i A/B Troldehegnet, afholdt den 27. april 2011 samt tillæg til vedtægterne, til opbevaring.

Med venlig hilsen

DiBa Ejendomsadministration A/S

Margit Vejdiksen
Tlf. 5575 4537
E-mail: MV@diba.dk

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 27. april 2011 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet i foreningens fælleshus, Tranebanken 38, Herfølge.

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

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

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
 - Orientering om det kommende projekt med renovering af tag og kviste mod haven v/arkitekt Ejnar Birch Olsen fra Ebo – Boligteknik.
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 at § 3 i vedtægterne ændres.
 - 5.2. Bestyrelsen foreslår at § 11 i vedtægterne ændres. Lignende forslag er stillet af Bjarne Kjestrup.
 - 5.3. Gitte Gottliebsen og Tony Larsen stiller forslag om udlejning af fælleshuset. Der skal tages stilling til følgende:
 - 1. Skal "ikke Andelshavere" (beboerne i "inderkredsen") have mulighed for at leje fælleshuset?
 - 2. Hvad skal prisen være for at leje fælleshuset?
 - 5.4. Valg af farve til hoveddørene mv., som males efter at taget er udskiftet.
 - 5.5. Valg af havemand. Finn Clausen er villig til genvalg.

Der var blandt de repræsenterede stemning for at bestyrelsen går videre med projektet, dvs. udarbejdelse af projektmateriale og indhentning af tilbud fra håndværkere i samarbejde med Ejnar Birch Olsen.

Når der er indhentet tilbud på projektet vil der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling (efter sommerferien), hvor der stemmes om igangsættelse af projektet og valg af tilbud.

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne ikke blev læst op på generalforsamlingen. Formanden havde 2 kommentarer til beretningen:

- Til den fælles arbejdsweekend blev der også nydt mad sammen med kagen og kaffen.
- Under punktet om vedligeholdelsesplanen er det nævnt, at det er kviste mod vejen der skal renoveres, men det er kviste mod haven, der skal renoveres.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3.

Jørgen Frederiksen gennemgik årsregnskabet for 2010, der viste en underdækning på kr. 461.104,00. Beløbet overføres til egenkapitalen.

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

Såfremt andelskroneberegningen falder som følge af tagprojektet, kan foreningen få udarbejdet en valuarvurdering af ejendommen af en statsautoriseret ejendomsmægler der er valuar, hvilken kan lægges til grund for beregning af andelskroneværdien.

Ad 4.

Jørgen Frederiksen gennemgik budgettet for 2011.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en stigning af boligafgiften på 3% fra 1. januar 2011. Udgiften til abonnement hos Veltec stiger til kr. 72,50 pr. måned fra 1. januar 2011.

Jørgen Frederiksen orienterede kort om likviditetsbudgettet for 2010-2013, hvoraf det fremgår at der forventes et overskud i 2012.

Ad 5

Ad 5.1

Jørgen Frederiksen fremlagde forslaget om ændring af § 3 i foreningens vedtægter.

Ad 6.

Ad 6.1.

Laila Clausen blev genvalgt som formand for 2 år.

Ad 6.2.

Tony Larsen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad 6.3.

Jan Kjær blev valgt som suppleant til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen består af:

Formand Laila Clausen	valgt for 2 år i 2011
Tony Larsen	valgt for 2 år i 2011
Kenneth Petersen	valgt for 2 år i 2010
Susanne Jørgensen	valgt for 2 år i 2010
Boris Andersen	valgt for 2 år i 2010
Suppleant Jan Kjær	valgt for 1 år i 2011

Ad 7.

Chanelle Kaldahl spurgte til om hun kunne udleje sin andel, når hun i minimum et halvt år har haft hendes andel til salg på nettet via "Robinhus". Jørgen Frederiksen oplyste at såfremt prisen for andelen er fastsat af en ejendomsmægler fra "Robinhus", kan hun fremleje andelen efter et halvt års annoncering, men ikke hvis hun selv har fastsat prisen, jf. den nye § 11, stk. 4.

Laila Clausen orienterede om at der er en 3-punkts-vending i håndtaget i dørene til skurene, hvorfor andelshaverne skal huske at hive håndtaget "helt op" når døren er lukket i. Som udgangspunkt er det andelshaverne selv, der har pligten til udskiftning og vedligeholdelse af låse og nøgler, og såfremt en skade på låsen i døren på skuret er selvforskyldt, må den pågældende andelshaver selv betale for reparationen heraf.

Nogle andelshavere har fortsat problemer med vand på gulvet i skurerne, og nogle skure er sunket. Bestyrelsen er i kontakt med Jørgen Brink herom.

Mille Kjær har tilbudt at male fælleshuset indvendigt. Når det er gjort sørger Laila Clausen for at der sættes nye gardiner op.

Der er via Grundejerforeningen ikke tegnet en ansvars- og ulykkesforsikring i forhold til fald-ulykker på Tranebanken som følge af sne og is, men der er stillet forslag herom til Grundejerforeningen. Såfremt der ikke tegnes en fælles forsikring herfor, er det