

REFERAT

af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Troldehegnet

Den 24. maj 2016 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 Margit Vejdiksen fra LEA Ejendomspartner as.

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. Valg af havemand. Finn Clausen er ikke villig til genvalg.
 - 5.2. Valg af "udlejer" af foreningens fælleshus. Gitte Gottliebsen er på valg og er villig til genvalg.
 - 5.3. Bestyrelsen foreslår at der i 2016 foretages vedligeholdelsesarbejder for en pris af max. kr. 71.000 incl. moms. Udgiften betales af foreningens formue, jf. forslag til budget for 2016.
6. Valg.
 - 6.1. Valg af 1-3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Kenneth Petersen, Christian Zenker og Susanne Jørgensen er på valg. Alle er villige til genvalg.
 - 6.2. Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.
 - 6.3. Valg af administrator.

6.4. Valg af revisor.

7. Eventuelt.

Administrator Margit Vejdiksen bød velkommen, da formand Laila Clausen desværre var blevet forhindret i at deltage i generalforsamlingen.

Ad 1.

Margit Vejdiksen valgtes til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed lovlig og beslutningsdygtig, idet 15 ud af 20 andele, svarende til 75% af de stemmeberettigede andelshavere, var repræsenteret personligt og ved fuldmagt.

Ad 2.

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne ikke blev læst op på generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

På vegne af bestyrelsen bød Margit Vejdiksen velkommen til Mette Fink-Jensen som er ny andelshaver af Tranebanken 36 og til Inge Torm som er ny andelshaver af Tranebanken 40.

Efter enkelte spørgsmål til beretningen bl.a. vedr. tilbygning/udbygning til de enkelte andele samt myrebekæmpelse (Mortalin er opsagt – andelshaverne må selv sørge for myrebekæmpelse) blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3.

Margit Vejdiksen gennemgik årsregnskabet for 2015, der viste et overskud på kr. 161.875,00. Beløbet overføres til egenkapitalen.

Regnskabet blev efter enkelte spørgsmål enstemmigt godkendt med beregning af andelskronen i henhold til anskaffelsesværdien, kr. 4,4051 pr. indskudt andelskrone.

Ad 4.

Margit Vejdiksen gennemgik budgettet for 2016. Boligafgiften stiger pr. 1. juli 2016 med 3%.

Den månedlige udgift til gasfysabonnement på kr. 72,50 pr. andel stiger til kr. 75,00 pr. måned pr. andel fra 1. juli 2016 med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2016.

Budgettet for 2016 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5.

Ad 5.1.

Der blev spurgt til havemandens arbejdsopgaver, som ifølge bestyrelsen er græsslåning, klip af hæk samt lugning af ukrudt ved fælleshuset.

Ingen af de fremmødte ville varetage opgaven af alene, hvorfor følgende andelshavere meldte sig som fælles havemand:

Rikke Rasmussen
Mette Fink-Jensen
Anne Schjødt
Tonny Larsen

Ad 5.2.

Gitte Gottliebsen blev genvalgt som "udlejer" af foreningens fælleshus.

Gitte kan træffes på tlf.nr. 61 37 53 12 for aftale om leje af fælleshuset eller vedrørende afbud af reserveret fælleshus.

Ad 5.3.

Margit Vejdiksen gennemgik bestyrelsens forslag om igangsætning af vedligeholdelsesarbejder for en pris af max. kr. 71.000 incl. moms. Udgiften betales af foreningens formue og er medtaget i budgettet for 2016.

Følgende arbejder foreslås igangsat jf. vedligeholdelsesplanen af 23. marts 2015:

- Maling af ubehandlede lægter (pkt. 1.4)
- Afrensning og maling af træværk på køkkenkarnapper (pkt. 1.7)
- Afrensning og maling af skure (pkt. 1.8.)
- Udskiftning af elastisk fuge under toilet i badeværelse (pkt. 1.12)
- Eftersyn af vinylbelægninger i badeværelser (pkt. 1.13)

Vedr. pkt.1.4, 1.7 og 1.8 foreslår bestyrelsen at foreningen indkøber malingen og at andelshaverne i fællesskab sørger for malerarbejdet, hvilket giver en besparelse på udgiften til malerarbejdet.

De fremmødte fik mulighed for at stille spørgsmål til forslaget, bl.a. blev der spurgt til maling af hegn mellem de enkelte andele, som er den enkelte andelshaveres vedligeholdelsespligt.

Farvekoden til hegn og udhuse er xxxxx

Der blev også spurgt til fugt i skurene. Bestyrelsen oplyste at skurene er blevet eftersat ved 5-årsgennemgangen i 2013 og konstaterede fejl og mangler er blevet udbedret. Vedr. problemer med gulvene i skurerne gøres der ikke noget ved det, da gulvene er leveret og isat uden beregning.

En tagpapmand har eftersat alle skure til gadesiden for utætheder og alle dobbeltskure er i foråret blevet fuget i samlingerne for at undgå vandindtrængen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen sørger for indkøb af maling og varsler i god tid andelshaverne om hvornår malerarbejderne skal være udført.

Ad 6

Ad 6.1.

Kenneth Petersen, Christian Zenker og Susanne Jørgensen blev alle genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Ad 6.2.

Rikke Rasmussen og Merete Olsen blev valgt som suppleanter til bestyrelsen for 1 år.

Bestyrelsen består af:

Formand Laila Clausen	valgt for 2 år i 2015
Gitte Gottliebsen	valgt for 2 år i 2015
Kenneth Petersen	valgt for 2 år i 2016
Susanne Jørgensen	valgt for 2 år i 2016
Christian Zenker	valgt for 2 år i 2016
Rikke Rasmussen, 1. suppleant	valgt for 1 år i 2016
Merete Olsen, 2. suppleant	valgt for 1 år i 2016

Ad 6.3.

LEA Ejendomspartner A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 6.4.

Revisionsfirmaet "Funder & Ostenfeld Revision ApS" blev genvalgt som revisor.

Ad 7.

Rikke Rasmussen spurgte til reparation/udskiftning af et bræt ved hendes franske altan, som er flækket, hvilket hun har talt med Laila Clausen om. Bestyrelsen vender tilbage til Rikke Rasmussen herom.

Såfremt at andelshaverne har spørgsmål eller opgaver o. lign. til bestyrelsen, bedes de venligst kontakte bestyrelsen pr. mail: bestyrelsen@abtroldehegnet.dk

Adressen på foreningens hjemmeside er: www.abtroldehegnet.dk

Nina Andersen spurgte til tidshorizonten for etablering af fjernvarme i foreningen. Bestyrelsen oplyste at det kun er boligblokke med fælles varmecentral der får etableret fjernvarme, så det er ikke aktuelt for A/B Troldehegnet.

Da der ikke forelå yderligere under eventuelt hævede dirigenten generalforsamlingen.

Som dirigent:

Margit Vejdiksen
LEA Ejendomspartner as

Bestyrelsen:

Laila Clausen

Gitte Gottliebsen

Kenneth Petersen

Susanne Jørgensen

Christian Zenker