

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14- 54, 4681 Herfølge



Referat af bestyrelsesmøde mandag d. 7. februar 2011

Tilstede: Daphne, Susanne, Laila og Kenneth

Afbud: Boris

1) Godkendelse af referat

Referatet blev efter et par afklarende spørgsmål godkendt.

2) Siden sidst:

Gennemgang af Lailas møde med tømmeren:

Se vedlagte bilag fra tømmeren

Laila forsøger at indkalde Brinck til et fælles aftenmøde for hele bestyrelsen.

Lån: (jfr. Fremsendte mail fra Laila)

Læner os op ad administrators forslag om at lade lånet køre videre som F1.

Rafn & Søn

Laila kunne på baggrund af kontakten til Adduco konstatere, at Rafn & Søn sendte den verserende sag videre til en ekstern advokat, da de iflg. dem selv ikke havde kompetencen(ressourcerne) til at behandle sagen.

På baggrund af dette underskrev bestyrelsen fuldmagten, således at sagen overdrages til Adduco. Sagen kører således videre.

3) Post:

Dahlberg Forsikring:

Fastholder deres krav på ca. 33.500,-

En gennemlæsning på mødet af den oprindeligt underskrevne fuldmagt viste, at Dahlberg jævnfør denne har overtaget administrationen af foreningens forsikringer. (i kontrast til, hvad assurandøren oprindeligt lovede)

Susanne tager kontakt til Dahlberg for at afklare forholdene ifht. det oprindeligt mundtligt aftalte.

Brink:

Tagrende på nr. 48 er repareret - igen. Faktura 21608 på kr. 2522,50 modtaget.

Tagrenden går tilsyneladende i stykker pga. udestuen.

Brink skal kigge på den for at afgøre, hvorvidt det er udestuen eller ej.

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14- 54, 4681 Herfølge



Såfremt, at det konstateres, at det skyldes manglende vedligeholdelse/udestuen generelt, betales fremtidige skader på tagrenden ikke af foreningen

4) **Køb / salg:**

26, 40, 42, 28 stadig til salg: Prisnedslag på nr. 26 (ny pris: 375.000)

5) **Vedligeholdelsesplan:**

Laila har uddelt seddel vedrørende fyr og radiatorer for fælles afklaring af de forskellige andeles problemer med fyr, radiatorer, m.v. for at få ordnet tingene samlet.

6) **Fælleshus**

Laila bestiller gardinstof på nettet.

7) **Andelshavermappe**

-

8) **Andelshavermøde/Generalforsamling:**

Punkter til/vedr. generalforsamling:

ABFs standardvedtægter

Susanne har kigget på ABF standardvedtægter for lav bebyggelse. Susanne kontakter Margit for erfaringer vedrørende disse.

Udlejning af andele

Susanne kontakter Margit vedrørende erfaringer med udlejning af andele. (Formål: Indhente en forhåndsvurdering ifht. forventede forslag om tilladelse til udlejning af andelene).

Susanne samler op på punkterne til generalforsamlingen fra de afholdte møder gennem året.

9) **Kommende møder:**

10) Næste møde

21. februar (mandag)

07. marts (mandag)

22. marts (tirsdag)

Andelsboligforeningen "Troldehegnet"

Tranebanken 14- 54, 4681 Herfølge



11) Eventuelt:

Elmålere:

Er udskiftet siden sidst af SEAS i alle andele.

Veltec:

Laila følger op til næste møde

Mortalin:

Susanne har modtaget gift og fælder fra Mortalin. Har fanget 4 mus (indendørs).

Badeværelsesgennemgang:

Susanne har problemer vinyl, der slipper dørtrinnene.
Laila undersøger sagen.

Regulering af honorar til administrationen

Honoraret til ejendomsadministrationen er jfr. Gældende lovgivning pålagt 25% moms fra 1. Januar 2011.

Således opfattet af Kenneth

Møde i A/B Troldehegnet - formand Laila Clausen
og
Tømrerfirma Jørgen Brink Pedersen, Næstved ApS

Mødedato: 23. november 2010

Sted: Tranebanken 54

Deltagere:

Laila Clausen (LC) formand for AB Troldehegnet
Finn Clausen
Jørgen Brink Pedersen (JBP) tømremester
Peder Bo Pedersen (PBP) tømrer
Børge Rasmussen (BR) tømrer
Kasper Olsen (KO) tømremester

Referant:

Kasper Olsen

Gennemgang af igangværende sager.

1)

Gennemgang af alt sokkel puds ved afskalninger skal NDO byggeservice udbedre.

Dette arbejde venter til forår/sommer 2011 pga. vejret.
Ny maling af sokkel undersøges, evt. hos Flügger.

2)

Vinduesparti i fælleshus, poster er rådne.

Konklusion blev at der isættes nye vinduer, fabrikat Idealcombi Frame (alu udvendig) og stolper beklædes med aluminium, stolper udskiftes hvis dette findes nødvendigt.

Terrassedør tjekkes også i fælles hus. (der blev efter mødet ikke fundet nogen nedbrydninger i den)

Arbejdet igangsættes med det samme (vinduer og aluminium til stolper er ordret)

3)

Stolper foran udhusdøre ved Pia "kravler" op.
Kliphage flyttes på stolpe.

Der oplyses af BR og PBP at stolpen er gravet 90 cm i jorden.
Undergrund er mosejord og dette kan måske være årsagen til det.

4)

Ovenlys vindue i nr. 36 og 54 gennemgås.

Der kommer vand ind, vindue og tag efterses for at finde oversagen. Dette udbedres billigst muligt i regning, da der skal nye i ved tagudskiftningen.

PBP er tovholder på sagen.

Tætningslister udskiftes til større.

5)

Tagrender i nr. 48 er utæt, tjekkes op
BR er tovholder.

6)

Terrassedør hos LC rettes.

7)

Udhuse, der laves 5 stk. som prøve med brætter under skuret
Senere skal det drøftes, om dette løser problemstillingen med vand.
Prøve udføres på nr. 54 foran, nr. 14 foran og bagved, nr. 36 foran og bagved.

Tagrender på udhuse blev drøftet, men der fastholdes i overstående.

8)

Tegninger over kloakplan, mangler placering af dæksler.
BR har indtegnet dæksler, og kopi laves til LC

9)

Toilet i fælleshus blev drøftet, om der stadig var et problem med lugt gener.

Der er ikke lugt gener mere så dette må være udbedret / løst.

10)

Ovenlys vindue i nr. 26, glas er udskiftet.

11)

Hjørner sprækker i spisestue hos LC.

KO følger op med maler hvad problemstillingen kan være.

12)

Tagrender renses

LC, ønsker arbejdet igangsættes med det samme.

Nyt projekt: Tag - og følgearbejder:

Deadline april - maj 2011

1)

Der blev drøftet Ejner B. som rådgiver på projektet.

- 2)
Der skal undersøges om det er tilskud til isolerings arbejde hos en andelsboligforening.
- 3)
Rådgiver tegner snit vedr. opbygning af nyt tag og ved ovenlysvinduer.
- 4)
LC beder Ejner B. laver en prisberegning for at kunne sammenligne det med pris fra Tømrefirma JBP.
Venter til færdig projekt er klar.
- 5)
Stabilisering i tagkonstruktion, med X-finer eller anden løsning.
Decra tag, kan være et alternativ, pga. af pladernes stabiliserende egenskab.
- 6)
Solfangere på tag for energibesparelser.
- 7)
Byggemøder under forløbet bliver holdt med Ejner B.
Møder bliver kun holdt når der er brug for det.
Der skal skrives byggemøde referater samt indkaldes til hvert møde (LC skal løbende være med som cc på mailen)
LC deltager i møderne, hvis muligt.
- 8)
LC ønsker at der bliver samarbejdet med Tagkontoret Jan Ladegaard som underentreprenør
- 9)
Undergrund på andelsboligforeningen tjekkes op inden projektet starter af Ejner B.
- 10)
Ved processen omkring opbygning/opstart skal Tømrefirma JBP bare bruge Ejner B.
- 11)
Tegning 3, forslag opstilles
- 12)
Dør i kvist dreje/kip ønskes pga. regnen kan så ikke åbnes.
- 13)

Beklædning på hovedbygning forslag:
Eternit hardiplank.
Brædebeklædning som på skure.

14)

Pulterrum i loftrum, det undersøges om det er lovligt.

15)

Problemstillingen omkring nedløb/tagrender løber forbi vinduer.
Løsning skal foreslås.

Limning af revner i indvendige vægge:

1)

Manglende boliger mht. limninger af skillevægge skal laves ved udbedring af tag.

2)

Opfølgning på bolig 40 for mulige revner i vægge.

Andet:

1)

Maling af udhuse.
Dato for næste anbefalede behandling afklares.

2)

Nye carporte er vist ikke muligt at samle flertal for.
Men nye tiltag evt. stolpe med strømstik, til bil varmer blev drøftet.