

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14 – 54, 4681 Herfølge

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 12. maj 2015.

Opfølgning på ordinær generalforsamling den 13. maj 2014:

Fremtidig vedligeholdelse:

På generalforsamlingen den 13. maj 2014 blev bestyrelsens forslag om, at "fremtidige vedligeholdelsesopgaver der påhviler foreningen at varetage, ikke nødvendigvis skal udføres af professionelle håndværkere, såfremt disse vedligeholdelsesopgaver kan udføres af andelshaverne selv" vedtaget med stort flertal.

Bestyrelsen har efterfølgende været i dialog med ABF (Andelsboligernes Fælles Repræsentation) om muligheder og retningslinjer for udførelse af vedligeholdelsesopgaver og konsekvenser af manglende udførelse af vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen vil på baggrund af vejledning fra ABF fremsætte forslag til vedtægtsændring på den ordinære generalforsamling den 12. maj 2015.

Bestyrelsesmøder/m.m.:

Bestyrelsen har siden den ordinære generalforsamling i 2014 afholdt 10 bestyrelsesmøder.

Derudover afholdt foreningen den 27. oktober 2014 ekstraordinær generalforsamling, med omlægning af lån som eneste punkt på dagsordenen.

Ændring i bestyrelsen:

Anne Schjødt har været nødsaget til at udtræde af bestyrelsen og Martin Hansen, som var suppleant, er indtrådt i stedet for Anne. Bestyrelsen takker Anne for det gode arbejde hun udførte inden udtrædelsen.

5-års gennemgang af badeværelser:

Den 3. juni 2014 blev alle badeværelser gennemgået af Jørgen Brink (entreprenør), Jan Kildemark (bygningsrådgiver) og formanden. Der var bemærkninger til 5 boliger. Disse fejl/mangler er efterfølgende udbedret af Jørgen Brink den 3. juli 2014 og projektet er endeligt afsluttet.

Tagprojektet - Problem med indtrængende vand under fransk altandør på 1. sal:

Problemet blev stærkt forværret i december 2014, og på den baggrund blev dørene i de boliger, som havde meldt om problemet gennemgået af Jan Kildemark (bygningsrådgiver), Karl Henriksen (entreprenør), repræsentant fra Ideal-Combi (leverandør) og formanden.

Det blev ved gennemgangen konstateret at problemet skyldes at et dræn under døren var blevet fuget til ved opsætning af døren samt manglende justering.

Problemet er efterfølgende blevet løst i alle boliger og Karl Henriksen og Jan Kildemark har den 13. marts 2015 synet og godkendt en del af boligerne. Der har ikke været meldinger om indtrængende vand efterfølgende.

Ideal-Combi døren burde have været justeret en gang årligt, ifølge kvalitetssikringsmateriale, som foreningen dog ikke havde modtaget i forbindelse med tagprojektet. Formanden har efterfølgende modtaget Kvalitetssikringsmappe, men der fremgår ikke noget om årlig justering. Bestyrelsen følger op på dette.

Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen har i perioden fra den ordinære generalforsamling i 2014 lagt et stort arbejde i at revidere foreningens vedligeholdelsesplan.

I den forbindelse har Jan Kildemark (bygningsrådgiver) og formanden den 13. marts 2015 gennemgået 10 boliger (alle boligtyper er gennemgået).

Ny 10-års vedligeholdelsesplan vil blive gennemgået på generalforsamlingen den 12. maj 2015. Hvis planen vedtages vil bestyrelsen arbejde videre med de økonomiske aspekter i planen til endelig godkendelse på generalforsamlingen i 2016.

LEA Administration/Boligafgift:

I forbindelse med at LEA pr. 1. januar 2015 skiftede system blev boligafgiften opkrævet manuelt og andelshaverne skulle selv gentilmelde betalingen til Betalingservice, hvilket desværre voldte en del problemer, men alle er nu tilmeldt igen.

Reparationer af radiatorventiler/termostater:

Som aftalt på generalforsamlingen i maj 2013, har bestyrelsen omdelt sedler og bedt alle andelshavere give tilbagemelding vedr. behov for reparation af radiatorventiler/termostater inden fyringssæsonen 2013/2014 og 2014/2015. Reparationerne blev udført samlet, og der har efterfølgende ikke været det store behov for at tilkalde håndværkere.

Bestyrelsen vil derfor fortsætte dette som en fast procedure hvert efterår, da det har medført en stor besparelse for foreningen.

Manglende tilbagemelding til bestyrelsen:

Bestyrelsen/formanden oplever gang på gang manglende tilbagemelding, når der omdeles sedler

Bestyrelsen har derfor besluttet at der fremover ALTID skal meldes tilbage til bestyrelsen, uanset om andelshaveren oplever problemer eller ej.

Samtidig skal bestyrelsen endnu engang opfordre alle til, at huske at melde tilbage indenfor tidsfristen.

Fremlejning af andele:

Lejeren nr. 40 er fraflyttet ca. 1. maj 2015. Andelen forventes udlejet igen, indtil de 2 år er gået.

Foreningshjemmeside/elektronisk kommunikation:

Arbejdet med at oprette en hjemmeside til Troldehegnet har ligget lidt stille efter at den udbyder som ABF havde indgået samarbejde med gik konkurs, men opgaven er bestemt ikke glemt og bestyrelsen fortsætter arbejdet.

Sammenskrivning/renskrivning af Troldehegnets vedtægter/Ny ABF Standardvedtægt:

Bestyrelsen arbejder stadig med den endelige sammenskrivning af vedtægterne, efter Meretes udkast.

ABF har i oktober 2014 revideret sin standardvedtægt for andelsboligforeninger. Bestyrelsen vil snarest muligt gennemgå den reviderede ABF vedtægt og om nødvendigt fremsætte forslag om ændring af Troldehegnets vedtægt.

Bestyrelsen