

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14 – 54, 4681 Herfølge

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 24. maj 2016.

Bestyrelsesmøder/m.m.:

Bestyrelsen har siden den ordinære generalforsamling i 2015 afholdt 10 bestyrelsesmøder.

Derudover har bestyrelsen holdt møde og indgået aftale med forsikringsmægler Dahlberg Assurance Brookers, som fremover vil stå for indhentning af nye tilbud på foreningens forsikringer.

Vedligeholdelsesplan/fællesarbejde:

På generalforsamlingen den 15. maj 2015 stemte et stor flertal af andelshaverne for at deltage i mindre vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen havde arrangeret "Fælles tagrende-dag" den 22. november 2015, men arbejdet måtte desværre aflyses på grund af snestorm.

Bestyrelsen vil dog gerne takke andelshaverne for den store forhåndstilmelding til at deltage i arbejdet. Bestyrelsen vil planlægge en ny dato og krydser fingrer for at vejrguderne er os venligere stemt næste gang.

Samtidig vil bestyrelsen opfordre alle andelshavere til løbende selv at tjekke og rense tagrenderne efter behov, da vi alle er medansvarlige for at der ikke sker vandskader, på grund af tilstoppede tagrender.

Fremtidig vedligeholdelse:

Der er på nuværende tidspunkt stadig en del udestående afklaring vedrørende økonomi, som skal afklares før større opgaver kan igangsættes.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen den 24. maj 2016 stille forslag til hvilke ting fra vedligeholdelsesplanen, der kan/skal udføres i 2016/2017.

Fugt/råd konstateret i dør i udhus:

Der er desværre konstateret noget fugt/råd i en dør i udhus på havesiden.

Bestyrelsen havde derfor planlagt at gennemgå dørene ved den fælles arbejdsdag, der som bekendt blev aflyst den 22. november 2015.

Foreningens tømrer har nu udskiftet den del af indmaden i døren, som var angrebet af råd, og foreningen har indkøbt "ny indmad" til et antal døre, da vi desværre forventer at flere døre vil være angrebet af råd. Denne løsning er valgt, da den er langt billigere end at udskifte hele døren.

Hvis du/I konstaterer fugt/råd i en dør i udhuset, er det meget vigtigt straks at rette henvendelse til formanden, så indmaden i døren eventuelt kan blive skiftet.

Fugt konstateret i "dobbelt-udhuse" (vejsiden):

Der er desværre konstateret noget fugt indvendigt i et af "dobbelt-udhusene". Det stammer formentlig fra at smeltevand kan være trængt ind i samlingen mellem de 2 udhuse.

Hvis du/I konstaterer fugt/råd indvendigt i udhuset, er det meget vigtigt straks at rette henvendelse til formanden, så indmaden i døren eventuelt kan blive skiftet.

Ny procedure ved akut problem med gasfyr/manglende varme:

For at en eventuel større skade på boligen (fx vandskade forårsaget af utæt varmerør eller radiator) kan dækkes af forsikringen, skal et problem med gasfyret/manglende varme undersøges af en håndværker, som forsikringsselskabet rekvirerer.

Hvis skaden er omfattet af forsikringen, vil den blive repareret af forsikringsselskabets håndværker. Og i modsat fald skal foreningen derefter selv tilkalde håndværker. Andelshaverne skal stadig kontakte formanden

Reparationer af radiatorventiler/termostater:

Som aftalt på generalforsamlingen i maj 2013, har bestyrelsen igen omdelt sedler og bedt alle andelshavere give tilbagemelding vedr. behov for reparation af radiatorventiler/termostater inden fyringssæsonen 2015/2016. Reparationerne blev udført samlet, og der har efterfølgende ikke været det store behov for at tilkalde håndværkere, bortset fra til udskiftning af varmtvandsbeholder og ekspansionsbeholder i gasfyr, hvor behovet opstod akut.

Manglende tilbagemelding til bestyrelsen:

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

Bestyrelsen har som tidligere oplyst 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.

Flex-slangen/emhætte:

Der blev sommeren 2015 i forbindelse opsætning af en ny emhætte i en andel konstateret skader på flex-slangen, som er den flexible del af aftrækket og som er monteret på emhætten/gemt bag krydderihylden.

Foreningens bygningsrådgiver Jan Kildemark konstaterede, at skaden skyldes at mus har gnawet hul i flex-slangen.

Bestyrelsen omdelte i den forbindelse sedler med opfordring til at andelshaverne ved eventuel udskiftning af emhætte, skal være opmærksomme på problemet og kontrollere om der evt. er skader på flex-slangen.

Konstateres der skader på flex-slangen skal du/I straks kontakte formanden, før du/I foretager yderlige.

Nøgle til luftskrue på radiatorer:

Bestyrelsen omdelte i oktober 2015 nøgle til luftskrue til alle andele.

Nøglen skal benyttes til udluftning af alle radiatorer i boligen, hver gang der er fyldt vand på gasfyret, da der ellers kan forekomme luftbobler, som vil give problemer med at få varme på radiatorerne.

Luftskruen er placeret i højre side af radiatorerne, og skal bare drejes og hurtigt lukkes igen. TIPS! Hold evt. et stykke køkkenrulle under luftskruen når nøglen drejes, da der kan løbe lidt beskidt vand ud.

Bemærk venligst, at nøglen tilhører andelen og SKAL overdrages ved salg af andelen.

Rotteplage:

Området har desværre været plaget af en del rotter i 2015. Som borger i Køge Kommune har vi pligt til at anmelde enhver mistanke om rotter.

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at det er andelshaverne der selv skal kontakte Køge Kommune. Det kan ske via kommunens hjemmeside, hvor man kan udfylde et skema:

<http://www.koege.dk/borger/Natur-miljoe-og-energi/Rotter.aspx>

Hærværk på postkasser:

Desværre oplever vi ind i mellem at en postkasse bliver udsat for hærværk. Hærværk med kanonslag er omfattet af foreningens brandforsikring, og er uden selvrisiko for foreningen.

Dog kræver en anmeldelse af skaden til forsikrings-selskabet, at der vedlægges en kopi af politianmeldelse for at foreningen kan få skaden dækket. Det er den enkelte andelshaver der selv skal sørge for at anmelde skaden til politiet.

HUSK altid at aflevere en kopi af politianmeldelsen til formanden. Hvis formanden ikke modtager kopi af politianmeldelsen vil skaden ikke blive dækket af forsikringen, og udskiftning af postkassen vil derfor være for andelshaverens egen regning.

Salg af andele:

Nr. 36 er solgt pr. 1. maj 2016.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at byde den/de nye andelshavere velkommen i Troldehegnet.

Fremlejning af andele:

Bolig nr. 40 har været fremlejet i en årrække på grund af en generelt dårlig periode for ejendomshandel. Der er nu godt gang i hele markedet igen, det gælder også handel med andelsboliger.

Bestyrelsen har derfor via af vores administrator meddelt andelshaveren i nr. 40, at vi ikke længe kan godkende fortsat fremleje af boligen, jf. § 11, stk. 4 i foreningens vedtægter.

§ 11, stk. 4 i foreningens vedtægter vil stadig være gældende ved en eventuelt fremtidig nedgang på markedet, men vil altid være på baggrund af en konkret vurdering.

Efterfølgende er bolig nr. 40 formentligt solgt pr. 1.maj 2016.

Foreningshjemmeside/elektronisk kommunikation:

Bestyrelsen er i gang med at oprette en ny foreningshjemmeside, og vil informere nærmere om adgang til siden m.m. snarest muligt.

Energimærkning:

Fra 1. januar 2016 er der sket en ændring i loven vedr. udarbejdelse af energimærkning, så det fremover er den enkelte andelshaver i tæt/lav bebyggelse, der selv skal sørge for og betale for udarbejdelse af energimærkning for den enkelte andel i forbindelse med salg af andelen. Tidligere har foreningen være forpligtet til både at få udarbejdet med jævne mellemrum og betale for energimærket.

Foreningens nuværende energimærke skal først fornyes i 2025 og er gyldigt ved salg af andele indtil da.

Sammenskrivning/renskrivning af Troldehegnets vedtægter/Ny ABF Standardvedtægt:
Bestyrelsen arbejder fortsat med 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.

Tilbygning/udbygning:

Et par andelshavere har "luftet" et ønske om at foretage en mindre tilbygning til boligen.

Bestyrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på at, hvis foreningen står for en renovering/ombygning/tilbygning/udbygning, er det foreningen der er ansvarlig for at udarbejde tegninger og indhente de nødvendige tilladelser.

Hvis en andelshaver selv og for egen regning ønsker at foretage renovering/ombygning-/tilbygning/udbygning er det andelshaveren, der er ansvarlig for udarbejdelse af tegninger, indhente "OK" hos bestyrelsen/generalforsamlingen og indhente de nødvendige tilladelser hos Køge Kommune eller andre myndigheder.

Bestyrelsen