

Generalforsamlingen - Andelsboligforeningen Troldehegnet onsdag den 07.05.08

Bestyrelsens beretning:

Siden sidst:

På sidste generalforsamling fik andelshaverne at vide at foreningen havde fået ny administrator. Det er Margit Vejdiksen, og Jørgen Frederiksen fra Diba ejendomsadministration. Bestyrelsen takker for et foreløbigt godt samarbejde, som vi håber fortsætter det kommende år.

Bestyrelsen har i lighed med tidligere år holdt bestyrelsesmøde ca. en gang om måneden bortset fra sommerferien og julemåneden.

Der er blevet solgt nr. 34, til Boris Andersen, som vi byder velkommen i foreningen.

Ved salget af nr. 34 blev den nye bestyrelse bekendt med en del regler og procedure omkring køb og salg m. m. Bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen at foreningen fremover benytter en vurderingsmand i forbindelse med salg.

Bestyrelsen fik tilbagemeldinger på uønsket vedligeholdelse, hvor bestyrelsen blev bekendt med, at der var opsat ulovlige og ikke godkendte tilbygninger. Dette pga. at en andelshaver i god tro bad foreningen om udbedring af en skade på tilbygningen. Denne tilbygning var opsat, da andelshaver købte andelen flere år tidligere.

Bestyrelsen har undersøgt problemet og det er andelshaveren selv, som skal udbedre eller søge om evt. erstatning fra tidligere sælger. Ligeledes hæfter hver andel også ved lovlige opsatte tilbygninger m.m.

Andre har gjort opmærksom på huller i vægge efter opsatte blomsterkasser m.m. Der vil fremover blive gjort opmærksom på sådanne ting i fraflytningsrapporten ved køb/salg, og om hvem der hæfter for dette.

Alle har nu fået Veltec ind under boligafgiften. Alle er nu tilmeldt og har fået lavet eftersyn af gasfyr.

Bestyrelsen har undersøgt om der skulle ligge en klausul eller tinglysning på "Troldehegnet" fra Carsten Vibild omkring udseendet på andelen bl.a. farvevalg på hoveddøre, skure m.m. Det er der ikke.

Der er kommet brev fra Rafn & søn den 28-02-08, omkring nedsættelse af ejendomsskatten og der er stadigvæk ingen afklaring, men der kunne jo også gå op til 2 år fra start, så vi venter stadig på en afklaring. Der kommer besked til hver andel når vi har svar.

Energimærkning af boliger er udskudt til 1-6 – 2009.

Der er blevet arbejdet hårdt fra skurudvalget på at få håndværkere til at komme og give et tilbud på skurerne, flere håndværkere havde ikke tid, da de var booket meget op, men der er kommet et tilbudt fra TK Tømrerne, med tre tilbud i et.

Vores administrator har efter mødet med bestyrelsen, fået et nyt tilbud fra Tømrerfirma Jørgen Brink Pedersen i Næstved.

Det første tilbud fra TK tømrerne omhandler en reparation af skurene med uændret udseende.

Det andet tilbud omhandler helt nye skurer med "et løft til et eksklusivt udseende". Bestyrelsen har vedtaget at fremlægge tilbud nr. 2 på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal efterfølgende tage stilling til tilbudene omhandlende de nye skurer. Dette er på som punkt på dagsordnen.

Andelsmappen er der blevet arbejdet meget på og nu ligger den næsten færdig og kan deles ud til alle. Men der er stadig en del arbejde med nogle punkter og disse vil løbende blive delt ud, så disse kan sættes ind i mappen.

Bestyrelsen arbejder videre med at lave en hjemmeside.

På sidste generalforsamling, blev der bl.a. talt om, hvad man kan gøre i forhold til den manglende vedligeholdelse hos den enkelte andelshaver. Betaling blev nævnt, og det skal nævnes, at bestyrelsen har undersøgt igennem ABF, hvordan man forholder sig, og man må ikke straffe folk økonomisk, hvis de ikke overholder deres vedligeholdelse. Eneste mulighed er eksklusion.

Bestyrelsen har, som lovet på sidste generalforsamling, undersøgt problemet vedr. de indvendige revner i væggene. Konklusionen fra murer Niels Henriksen er, at det skyldes en kombination af de høje elementer, samt den tids materialer og udførselsmåder. Forslag til udbedring er reparation af revnerne og opsætning af glasvæv.

Foreningen har fra den 01-01-2008 skiftet fra Codan til DIBA ejendomsforsikring, som havde de samme, men dog bedre, betingelser end den gamle og er ca. 10.000 kr. billigere om året.

### **Vedligeholdelsesplanen:**

Et af bestyrelsens største opgaver.

Her vil jeg gerne som formand sige mange tak for din/jeres tålmodighed og undskyldte den manglende vedligeholdelse sidste år. Det har været svært med en næsten ny bestyrelse, at sætte sig ind i så meget på en gang, samtidig med at få indhentet tilbud, så vi i bestyrelsen vil gerne takke for tålmodigheden,

Vi har arbejdet en del på at få styr på den nuværende vedligeholdelsesplan, da den ikke er blevet opdateret, samt blevet udført 100 % af forskellige årsager. Vi har fået ny tømrer, TK Tømrerne og ny maler Michael Høst. Vi håber, at samarbejdet kan blive bedre, for foreningens skyld.

Der har været en venteliste med bl.a. punkterede ruder, de er kommet op på 15 stk. i alt og er lige blevet udskiftet. Ligeledes er træværket omkr. vinduerne, der var råd i, blevet lavet.

Vi har fået indhentet tilbud fra de forskellige håndværkere.

I 2008 vil der blive pudset sokler, malet vinduer og døre, og samtidig er tømreren færdig eller næsten færdig med at skifte lister med råd i omkring vinduer og døre. Derudover skal facaden males.

I tilbagemeldingerne på de checklister som andelshaverne lige har udarbejdet er der en del, som mener, at der mangler tætningslister ved samtlige vinduer og døre (dette skyldes at sidst der blev malet lukkede man vinduerne før malingen var tør, så derfor river man dem af). I forbindelse med maling af vinduer vil dette blive udbedret.

Samtidig har en del klaget over de franske døre på 1. sal. Disse er meget utætte, og kan kun lige lukke, da dørene er for små og giver sig i kraftig blæse/stormvejr, og dette bliver værre med årene. Vi har fået et tilbud fra tømreren om hvad vi evt. kan gøre. En løsning er, at sætte en ekstra liste ind i dørkarmen og lave nye huller så krogene kan gribe rigtigt fat og lukke bedre, dette vil koste ca. 800. kr. pr. dør. Det optimale ville være, at få helt nye døre med karme, men dørene fejler intet, da de er næsten nye. Derfor har bestyrelsen besluttet at afvente gennemgangen med ingeniøren samt energimærkningen.

Vi har undersøgt, at reklamere over de franske døre men har fundet at det vil blive for dyrt, samt at chancerne for medhold er meget små.

Derudover er der problemer med de 3 døre i tilbygningerne. Tømrer kigger på det.

Der er blevet købt ny græsslåmaskine til foreningen, da den gamle ikke kunne repareres. Finn i 54 har prøvet.

Chanelle ønsker ikke at fortsætte som foreningens havemand. Ny havemand skal findes på generalforsamlingen.

Vi måtte aflyse den fælles Tagrendedag, da tilslutningen ikke var stor nok.

Fælleshuset er kun blevet lejet ud få gange sidste år.

Der er blevet talt service op og hvis det skal bruges til 30 personer mangler der service og stole, men hvad er fremtiden for huset.?

Vi har et fælleshus i andelsforeningen, men hvad skal vi bruge det til? Kunne det tænkes at der indkøbes løbebånd, kondicykel, billard, eller andet så man evt. kunne lave en klub, eller skal det blot bruges en gang imellem til beboermøder, så fælleshuset ikke skal stå uberørt.

Vil fælleshuset blive brugt mere, hvis det blev sat i stand eller vil det være spild af penge?

Bestyrelsen har besluttet ikke at arbejde videre med fælleshuset før ingeniøren har kigget på det og givet en melding omkring husets stand.

Udlejning af fælleshus overtages fra Laila Clausen til Pia Hansen nr. 40

Vi, i Bestyrelsen, havde en aften besøg af vores administrator Margit Vejdiksen og Jørgen Frederiksen, hvor vi bl.a. drøftede vedligeholdelse af andelen og andet.

Jørgen Frederiksen vil på generalforsamlingen orientere om økonomi/finansiering af skurer, samt vedligeholdelse af egen bolig.

Til sidst vil vi i bestyrelsen gøre opmærksom på, at der stadigvæk er punkter, som blev forslået på sidste generalforsamling, vi endnu ikke har nået at tage fat på. Det omhandler bla. fælles arbejdsweekender, indkøb af trailer, gule pletter på badeværelsegulv, larmende vaskemaskiner m.m. Punkter, der vil blive taget op og arbejdet med i det kommende år.