

Andelsboligforeningen ”Troldehegnet”
Generalforsamling d. 22-04-09

Bestyrelsens beretning:

Siden sidst

Bestyrelsen har holdt bestyrelsesmøde en gang om måneden bortset fra sommerferien og julemåneden. Derudover har bestyrelsen haft en del ekstra møder med vores administrator og diverse bygningskonstruktører samt håndværkere.
Der har været et beboermøde og en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen har underskrevet ny administratoraftale med DIBA ejendomsadministration.

Nr. 30 er solgt pr. 10. august 2008 til Anne Pofler og foreningen byder velkommen til Anne.

Vi har fået ny revisor – Michael Frost – hos Erhvervsrevision ApS, som har kontor på adressen:
Quistgårdsvej 9, 4600 Køge

Vedr. : Nedsættelse af Ejendomsskatten, er der taget stilling i sagen, og fradrag for forbedringer forhøjes til kr. 1.338.200. , om der skal klages over afgørelsen, forventer vi at høre nærmere svar på fra Rafn & Søn.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der er kommet nye regler for boligydelse. Nye ansøgere til boligydelse vil ikke modtage ydelsen som et tilskud, men som et lån.
Kommende pensionister, der allerede bor i andelsbolig, kan ikke få tilskud, men ydes et lån, som skal tilbagebetales når boligen fraflyttes. Også pensionister, der flytter internt eller mellem forskellige foreninger mister tilskuddet.

Ud fra vores vedligeholdelsesplan er Tagrenderne blevet rensed og algebehandlet.

Vi har fået malet vinduer og døre samt udskiftet tætningslister.

Efter vores alm. vedligeholdelsesplan skal det blå/hvide træværk males i 2010..

Vores skure er blevet færdige. I den forbindelse besluttede bestyrelsen at droppe listen på taget, på havesiden, for til gengæld at bruge pengene til at udbedre niveauforskellen på skurene mod vejen.
Der er sat ens postkasser og husnumre op.
Desværre er der en produktionsfejl i dørene og disse skal udskiftes.

Bestyrelsen vil gerne gøre opmærksom på, at bliver der lavet hærværk mod postkasser skal det anmeldes til politiet og orienteres om til formanden, da det er en forsikringssag. Undtagen nytårsaften, da skal postkasserne tages ned, da forsikringen ikke dækker nytårsaften.

Halvtage/udestuer, der i forbindelse med opsætning af de nye skure er blevet pillet ned, er sat op igen på foreningens regning (afgørelse fra advokat). I forbindelse med salg bliver de nul skrevet og tillægges derfor ingen værdi.

Fremover skal alle ansøgninger om tilbygninger godkendes af foreningens vurderingsmand/arkitekt, og foreningen skal søge Køge Kommune om tilladelse.

Firmaet "Focus2" har lavet den lovpligtige tilstandsrapport og energimærkning på hele andelsforeningen. Bestyrelsen besluttede, ud fra rapporten og i samarbejde med vores administrator og "Focus2", at skotrenderne skulle åbnes og skaderne omfangsbestemmes, da man frygtede fugtskader. I den forbindelse blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at badeværelsesgulvene i stort set samtlige andelsboliger er i dårlig stand og skal udskiftes og at badeværelserne i det hele taget ikke lever op til standarden omkring vådrum.

Bestyrelsen blev rådet til en renovering af badeværelser, hvilket vi orienterede om på den ekstraordinære generalforsamling. Her blev det besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med projektet.

Bestyrelsen blev rådet til, af "Focus2", at kvistene ved badeværelser blev gennemgået. Tømrer Niels Wium gennemgik disse og udfærdigede en rapport til bestyrelsen. Ud fra rapporten blev der fundet 6 punkter, hvor der er konstateret fejl/mangler, som kan forårsage vandindtrængning/fugt. Kvistene mod vejen er nu lavet og vi vil ligeledes få lavet udtrækket til vores emhætter, da de også forårsager fugtskader.

Bestyrelsen har nu indledt et samarbejde med bygningsrådgiver Allan Daugaard, der ud fra tilstandsrapporten udarbejder en langsigtet vedligeholdelsesplan samt rådgiver i forbindelse med renoveringen af badeværelserne m.m. Allan vil på generalforsamlingen gennemgå tilstandsrapporten, og man er altid velkommen til at låne og læse denne rapport af formanden.

I forbindelse med arbejdet med skurene har tømrerne taget et par stikprøver af kvistene ved soveværelserne. Ud fra disse anbefales det, at kvistene bliver renoveret indenfor de kommende år.

Samtlige lofter er blevet gennemgået og er i pæn stand. Dog anbefales det, at lofterne gennemses jævnligt så man kan komme fugtskader i forkøbet, hvis de opstår. Boris vil fremover gerne være med til at gennemse lofter. Skal en professionel gennemse dem koster det ca. 5000 kr.

Det anbefales at der sker gennemgang af samtlige andele om 5 år.

Bestyrelsen har undersøgt, hvem der ejer gasfyrene og derved også vedligeholdelsen og i vedtægterne står der, at foreningen har ansvaret for vedligeholdelsen af centralvarmeanlægget, herunder også radiatorer, fyret, rør m.m.

Foreningen kører videre med Veltec og til samme pris som vi har nu.

Som der blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling er der købt nye møbler samt komfur til fælleshuset. Bestyrelsen arbejder på, at der også bliver malet indvendigt. Der er blevet udskiftet potter, pander og skåle. Porcelænet indkøbes løbende. Boris har skaffet en grill til fælleshuset gratis.

Tagrendenedløb ml nr. 24/26 er blevet tilsluttet af murer.

I forbindelse med renovering af køkken i nr. 14 har bestyrelsen givet tilladelse til fliser samt installering af gulvvarme. Dette er lavet i samarbejde med professionelle håndværkere.

I forbindelse med gentagne hærværk på skur i nr. 14 har bestyrelsen givet tilladelse til opsætning af hegn.

Bestyrelsen har modtaget en forespørgsel på udnyttelse af loftrum til et uopvarmet depot. Bestyrelsen har givet tilladelse til, at der kan arbejdes videre med dette via Allan Daugaard, vores bygningsrådgiver.

Chanelle i nr. 42 er flyttet. Boligen står tom. Hun har forhørt sig om muligheden for at fremleje boligen. Bestyrelsen er imod at fremleje boliger og henviser til vores vedtægter.

Bestyrelsen har lavet en mappe, hvor forbedringer, søgt via bestyrelsen, i hver bolig bliver noteret og skal bruges i forbindelse med køb/salg i samarbejde med vores vurderingsmand fra Ebo-boligteknik.

Fremover, ved salg af andelsbolig, udfører Ebo-Boligteknik vurderingen af denne for en pris af 2500 kr. + moms.

Yousee har overtaget fællesantennen fra Køge Kommune. Vi er tilsluttet den store pakke. Det er muligt at den enkelte selv, kan vælge om man ønsker – den lille – mellem eller store pakke . Men så vil priserne blive højere end, hvis alle har den samme pakke.

Til sidst vil bestyrelsen takke alle for Jeres samarbejdsvilje i forbindelse med de mange undersøgelser/gennemgange af Jeres boliger.