

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14 – 54, 4681 Herfølge

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 27. april 2011.

Ændring af bestyrelsen: Pia, nr. 40, har sat sin andel til salg og udtrådte derfor af bestyrelsen i september 2010. Suppleant Daphne indtræder som bestyrelsesmedlem indtil den ordinære generalforsamling den 27. april 2011.

Laila har samtidig overtaget udlejning af Fælleshuset indtil den ordinære generalforsamling den 27. april 2011.

Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i 2010 afholdt bestyrelsesmøder ca. 1 gang om måneden, bortset fra juli og december.

Derudover har bestyrelsen i juni 2010 haft møde med Dahlberg Assurance og i den forbindelse tegnet en 5-årig arbejdsskadeforsikring gennem Nykredit, som dækker foreningens havemand samt andet fællesarbejde.

Bestyrelsen havde den 21. februar 2011 møde med 3 repræsentanter fra tømrerfirmaet Jørgen Brink samt Ejner fra EBO-Boligteknik vedr. kommende vedligeholdelse/forbedringer af boligerne.

Laila har afholdt en del møder med Jørgen Brink, Ejner og Jørgen Frederiksen.

Fælles arbejdsdag i Fælleshuset:

Bestyrelsen vil hermed takke alle dem som deltog i arbejdet i og omkring Fælleshuset, lørdag den 4. september 2010.

Vi havde en rigtig god dag, hvor der også blev udrettet en del samt hygget med kaffe og kage.

Som I sikkert er orienteret om, havde Mille, nr. 14, tilbudt at stå for alt malerarbejdet vedr. Fælleshuset. Dette flotte tilbud sagde Bestyrelsen selvfølgelig et sort JA TAK til.

På grund af det tidlige vintervejr i år har det ikke været muligt, at male Fælleshuset udvendigt i efteråret 2010.

Merete, nr. 46 og Nina, nr. 18, har udarbejdet et oplæg vedr. nye gardiner til Fælleshuset. Stof og tilbehør udgør ca. 750,00 kr. Laila har efterfølgende fundet en person, som har tilbudt, at sy gardinerne for ca. 2.000,00 kr. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Fælleshuset:

Relæet og gasfyret er repareret i juni 2010 og der er i februar 2011 installeret en ny opvaske-maskine, da den gamle var i stykker. Derudover har Laila og Pia indkøbt lidt manglende service.

Der er isat nye vedligeholdelsesfrie vinduer i karnappen. De gamle vinduer var angrebet af råd.

1 års gennemgang af kviste og badeværelser:

Gennemgået af tømrermester Jørgen Brink og Ejner fra EBO Boligteknik den 26. maj 2010. Alt er OK.

Små-reparationer og gasfyr og radiatorer:

Laila har sendt skrivelse til alle andele i starten af 2011 og alle de nødvendige reparationer skulle nu være udført.

Problemer med fugt i skure:

Tømrermester Brink arbejder stadig på at få løst problemet, og vil i første omgang udføre små ændringer på skurene i nr. 14 og 36, begge skure + nr. 54, kun mod vejen.

Vedligeholdelsesplan:

Foreningens almindelige vedligeholdelsesplan er udskudt, på grund af forestående renovering af tag og kvist mod vejen. Der er derfor kun foretaget helt nødvendige småreparationer i de enkelte boliger.

Veltec Gasservice:

Det 3-årige lovpligtige eftersyn er foretaget i efteråret 2010. Foreningens nuværende abonnement med Veltec udløber den 1. oktober 2011 og er derefter forlænget i 3 år, til 2014.

Elmålere:

Seas NVE har i løbet af foråret 2011 udskiftet el-målere i alle andele. Fremover sender elmåleren automatisk oplysninger om forbrug til Seas NVE, så vi skal ikke længere foretage aflæsning.

Mortalin/Skadedyrsbekæmpelse:

Foreningens nuværende samarbejde med Mortalin fungerer fint. Desværre har vi stadig en del problemer med myrer og mus i boligerne. Bekæmpelsen fortsætter ufortrødent.

Ønske om opførelse af carport: Andelshaverne i nr. 50 har rettet henvendelse til formanden, da de ønskede at opføre en carport inden vinter 2010/2011. De tegninger der på nuværende tidspunkt foreligger i foreningen, er udarbejdet ud fra de gamle skure, og er utidssvarende og desuden ikke godkendt af Køge Kommune. Bestyrelsen har derfor besluttet, at der ikke må opføres nye carporte, før der er udarbejdet en ny tegning. Vi tager dette op på den ordinære generalforsamling i 2011. Andelshaverne i nr. 50 er orienteret om dette.

Andele til salg/ønske om fremleje:

Der er nu 4 andele til salg. Selv efter et kraftigt nedslag i prisen på en af andelene, er der desværre ikke den store interesse for andelene. Dette skyldes ikke at andelene er misligholdte, men udelukkende at der p.t. ikke er den store efterspørgsel på andelsboliger og at bankerne er meget tilbageholdende med at låne penge ud til køb af andelsboliger.

Det fremgår af foreningens vedtægter i hvilke tilfælde en andelshaver må fremleje sin andel. Vi har på en tidligere generalforsamling haft en debat om, evt. at ændre vedtægten, og forslaget blev nedstemt.

Bestyrelsen har den 16. februar 2011 modtaget brev fra en af de andelshavere, som ønsker at sælge sin andel. Da andelen efter ca. 1½ år endnu ikke er solgt og andelshaveren er fraflyttet, ønsker andelshaveren at fremsætte forslag om at vedtægten vedrørende fremleje ændres.

Bestyrelsen har drøftet hele problematikken omkring fremleje med vores administrator, og har nøje overvejet en lang række fordele og ulemper ved at tillade fremleje af andele. Der er i bestyrelsen enighed om, at vi som udgangspunkt stadig ønsker at fastholde at Troldehegnet er en andelsforening og ikke en lejeforening. Dog er udsigten til at foreningen evt. vil blive tvun-

get til at overtage andele, hvis en eller flere andelshavere ikke længe kan betale deres boligafgift, samt de konsekvenser det vil medføre både for foreningen, bestyrelsen og de enkelte andelshavere, en situation som det vil være i alles interesse at undgå.

Bestyrelsen har derfor besluttet at udarbejde forslag omkring fremleje af andele til den ordinære generalforsamling den 27. april 2011.

YouSee:

Det er lykkedes for YouSee at udsende tilmeldingsbrev med korrekte priser og alle andele er nu tilmeldt de individuelle TV-pakker med betaling direkte til YouSee.

Vurderingsankenævnet: Foreningen har modtaget afgørelse af 12. oktober 2010 vedrørende fradrag i grundværdien for forbedringer. Ifølge afgørelsen (punkt 6.1.1) forhøjer Skatteankenævnet fradraget vedrørende fradragsberettigede udgifter til forbedringer for stamvejen til 295,043 kr. Ankesagen er kørt i samarbejde med Grundejerforeningen Tranebanken gennem firmaet Rafn & Søn.

Ansvars-/ulykkesforsikring vedr. faldulykker på Tranebanken (Grundejerforeningen):

Boris har kontaktet formanden for Grundejerforeningen Tranebanken, og har fået afklaret, at vi ikke er dækket i forbindelse med en evt. faldulykke på Tranebanken, som skyldes sne/is.

Det er de enkelte parceller og andele på Tranebanken, som er medlemmer af Grundejerforeningen og vi skal stille forslag til Grundejerforeningens generalforsamling som enkeltpersoner.

Repræsentanter fra bestyrelsen har derfor sendt forslag om, at grundejerforeningen dels sørger for at forbedre glatføre bekæmpelsen på Tranebanken og dels tegner en ansvars-/ulykkesforsikring, der dækker faldskader på Tranebanken og fællesarealer, på grund af sne/is.

Bestyrelsen