

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14 – 54, 4681 Herfølge

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 22. maj 2012.

Opfølgning på ordinær generalforsamling 27. april 2011:

Efter afholdelsen af den ordinære generalforsamling i 2011, fik formanden et par henvendelser fra andelshavere, som syntes at afstemningen var gået lidt for hurtigt, bl.a. blev der givet udtryk for at de ikke havde nået at stemme nej til et punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen vil hermed opfordre alle andelshavere til at deltage aktivt i afstemningerne-/diskussionerne i plenum og komme med evt. indsigelser på mødet og ikke bagefter, hvor det er for sent.

Opfølgning på ekstraordinær Generalforsamling 24. januar 2012:

Opkrævning af boligafgift/gasfyr: Vi betaler kun til vedligeholdelse af gasfyr og ikke på det oprindelige lån, da dette er udløbet.

Sammenskrivning/renskrivning af andelsboligforeningens vedtægter:

Merete - nr. 46, har været i dialog med DIBA omkring renskrift og digitalisering af vedtægterne. Merete foretager renskrivning af vedtægter og fremsender disse til bestyrelsen-/administrator.

Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsen har siden den ordinære generalforsamling den 27. april 2011 afholdt 12 bestyrelsesmøder, 2 møder med EBO Boligteknik og administrator vedr. tagprojektet og 1 ekstraordinær generalforsamling den 24. januar 2012.

Fælleshuset:

Der er nu blevet opsat nye gardiner i opholdsrummet, køkkenet og på toilettet. Bestyrelsen takker Gitte - nr. 50 og formand Laila, for deres store arbejde i den forbindelse.

Årets gasforbrug i Fælleshuset har været væsentligt forhøjet i forhold til årene før og Laila/Finn/Tony har løbende holdt løje med forbruget. Der er ved serviceeftersyn m.v. og egen kontrolafmåling ikke konstateret tegn på gaslækager. Efterfølgende er det konstateret, at årsagen var en defekt i gasfyret, som nu er repareret og gasforbruget er igen normalt.

Problemer med fugt i skure:

Det ser umiddelbart ud til at den reparation, som tømrermester Jørgen Brink har udført som forsøg på skure i 3 andele virker, da bundplade/stolper ikke længere er våde.

På grund af det store arbejde med tag-projektet har bestyrelsen ikke haft tid til at følge op på emnet, men vil naturligvis gøre dette snarest muligt.

Låsestolper:

Låsestolper v. udhusene er stadig løse selvom de er monteret som anvist af daværende rådgiver Allan Daugård. Bestyrelsen har derfor nedsat et internt arbejdsstak bestående af Tony, Kenneth samt evt. Finn & Boris, som vil prøve at finde en løsning og få ordnet stolperne hos de enkelte andelshavere.

Status på låsestolper ved udhuse: På grund af den meget våde sommer har det ikke været muligt at støbe omkring stolpehullerne, så der er stadig problemer. Bestyrelsen indkøber 2 stk. stolpespyd, som er udleveret til nr. 42 til afprøvning. Bestyrelsen følger op på sagen.

Tagprojektet gik i gang ca. 1. april 2012 og arbejdet går efter planen.

Som bekendt blev det på den ekstraordinære generalforsamlingen den 24. januar 2012 vedtaget at gennemføre tagprojektet uden overdækning af stilladset. Men allerede få dage efter at arbejdet med at fjerne de gamle tegl var påbegyndt, opstod der vandskader i en bolig hele 2 gange.

For at undgå yderligere skader på boligerne måtte bestyrelsen træffe en hurtig beslutning, på baggrund af anbefaling fra EBO Boligteknik, med bekræftelse fra administrator omkring det nødvendige økonomiske råderum, at iværksætte overdækning af stillads jfr. fremsendt revideret budget fra EBO. Overdækningen vil samtidig betyde at hele tagprojektet ikke bliver forsinket på grund af eventuelt dårligt vejr.

På nuværende tidspunkt har håndværkerne konstateret manglende isolering (mangel fra byggeriets start) i gavl og kviste. Håndværkerne har iværksat udbedring / isolering som en del af byggeprocessen.

Udgifterne til overdækning og ekstra isolering er indenfor det beløb, der var afsat til uforudsete udgifter i budgettet.

Legende børn og andre uvedkommende på stilladset:

Vi har allerede oplevet en del legende børn og uvedkommende unge mennesker på stilladset.

Bestyrelsen vil derfor kraftigt opfordre alle beboere til at være opmærksomme, og bede børnene kravle ned straks, da det ikke er en legeplads. Samtidig bedes alle være ekstra opmærksomme og evt. lige også holde et øje med, om der færdes uvedkommende hos naboen eller andre steder i bebyggelsen.

Hærværk:

Træet mod fællesvejen ud for nr. 50 blev nedsavet i maj 2011 af ukendte gerningsmænd!.

Forsøg på indbrud i udhuse:

Flere andelshavere har været udsat for tyveri eller forsøg på indbrud i udhusene. Bestyrelsen skal derfor opfordre alle til at huske at låse udhusene og holde øje med "ubudne gæster". Andelshaverne selv skal politianmelde evt. indbrud/tyveri.

Vurderingsankenævnet/Landsskatteretten:

Foreningen har modtaget afgørelse vedrørende igangværende sag hos landsskatteretten, hvor sagen køres i samarbejde med Grundejerforeningen Tranebanken. Afventer endelig bekræftelse/afklaring af tilgodehavendes størrelse.

Fjernvarmeforsyning:

Foreningen har modtaget brev fra Køge Kommune vedrørende den planlagte fjernvarme etablering i Køge og omegn. Dette er ikke relevant for nuværende, men vil indgå i overvejelserne ved udskiftning af de eksisterende gasfyr.

Bestyrelsen