

Andelsboligforeningen Troldehegnet

Tranebanken 14 – 54, 4681 Herfølge

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling 14. maj 2013.

Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling den 24. januar 2012:

Boligafgift/"Fast fordeling" af nogle udgifter:

På foreningens ekstraordinære generalforsamling i 2012 var der lidt debat omkring punktet "Boligafgift fast fordeling" som dengang fremgik af vores månedlige opkrævning af boligafgift.

Sammen med referatet af den ekstraordinære generalforsamling modtog alle andele et brev dateret den 5. marts 2012 fra DIBA Ejendomsadministration, hvoraf det fremgik at udgifterne: Drift af fælleshus, renovation, grundejerforening, administrationsudgifter samt udlejning af fælleshuset, var fordelt ligeligt i stedet for efter indskud/kvm., altså betalte alle andele sammen beløb til dækning af de nævnte udgifter.

Samtidig fremgik det af brevet at "I henhold til foreningens vedtægter skal der ikke ske en ligelig fordeling af nogen af foreningens udgifter". Det fremgik samtidigt af brevet at, med virkning fra 1. juli 2012 blev de ovennævnte udgifter derfor fordelt efter indskud/kvm.

Ændringen af fordelingen pr. 1. juli 2012 betyder, at andelshaverne i de store boliger betaler en større del af alle fællesudgifterne, end andelshaverne i de små boliger. Dette finder bestyrelsen ikke er rimeligt, da alle husstande på Tranebanken, skal betale det samme kontingent til Grundejerforeningen. (Til almen orientering har foreningen betalt det korrekte beløb til Grundejerforeningen, det der kun den "interne fordeling" af beløbet, der har været forkert.

Det sammen gælder for de andre ovennævnte udgifter, fx renovation, hvor alle husstande skal betale samme beløb til Køge Kommune, uanset boligens størrelse.

Ifølge DIBA vil "Fast fordeling" af udgifter kræver en vedtægtsændring, og bestyrelsen vil derfor udarbejde forslag om dette til generalforsamlingen den 14. maj 2013.

Opfølgning fra ordinær generalforsamling 22. maj 2012:

Ad 2: "Bestyrelsen beder Ejnar Birch Olsen (EBO) om at se på problemet med fugt i udhuse":

Martin, nr. 36, har som bestyrelsessuppleant og medlem af "skurudvalget" været sat på opgaven og har omdelt lister til alle andelshavere for at få overblik over problemerne. Martin og Ejnar (EBO) gennemgik den 9. november 2012 listerne og "synede" de rapporterede problemer.

Konklusion:

Gulvplader: Er vandfaste og burde kunne holde til at blive fugtige. Der skal evt. eftermonteres afskærmning ved fundament.

Stolper: Er ikke trykimprægneret – umiddelbart vurderes det indtrængende vand til at være begrænset, men hold øje.

Døre: Løbende justering må forventes, da udhusene er uden udhæng.

Dørlist: Er løse og falder af – der skal findes en løsning. Vi forventer, at det er dækket af garantien.

Låsestolper: De er stadig løse en del steder, det skyldes skiftende fugt i jorden.

Bestyrelse opfordret alle der lejer Fælleshuset til at læse vejledningen der er opsat på opvaske maskinen **grundigt** før brug, for at undgå problemer med at teksten i displayet på maskinen skifter til et uforståeligt sprog!

Gasforbrug i fælleshuset:

Det er blevet konstateret at en defekte på gasfyret/radiatorsystemet var skyld i det store gasforbrug i Fælleshuset – de er nu udskiftet er gasforbruget er igen "normalt".

Tilkald af håndværker:

Formanden har flere gange i det forløbne år oplevet, at få tilsendt regninger, hvor andelshavere selv har rekvireret håndværkere uden forudgående aftale.

Formanden **SKAL** kontaktes **INDEN** håndværker rekvireres.

Hvis der er akut behov for at rekvirere en håndværker og Laila eller et af bestyrelsesmedlemmerne ikke kan træffes, SKAL man efterfølgende kontakte Laila for at orientere om herom. Ellers er det ikke muligt for formanden, at følge med i, hvor stor en del af vedligeholdelsesbudgetter, der allerede er brugt/til rådighed.

Manglende tilbagemelding til formanden:

Formanden oplever gang på gang manglende tilbagemelding, når der omdeles sedler, fx senest om evt. sne på loftet.

Derfor skal bestyrelsen opfordre alle til, at huske at melde tilbage indenfor tidsfristen.

Små-reparationer af gasfyr:

Vores naturgasfyr er nu 10-11 år gamle og der er i året løb blevet foretaget en hel del reparationer og udskiftning af expansionsbeholdere. Det er meget vigtigt at vi holder "liv" i vores gasfyr så længe som muligt, da de meget gerne skulle holde indtil 2018-2020, hvor Køge Kommune efter planen vil indføre fjernvarme i Herfølge.

Små-reparationer af radiatorventiler/termostater:

Der er løbende gennem hele året foretaget en hel del små-reparationer af radiatorventiler/termostater, som har betydet, at foreningen tit må tilkalde en håndværker og det medfører store udgifter for udkald/kørsel.

Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen foreslå at andelshaverne hvert år inden fyrings-sæsonen starter, skal gennemgår alle radiatorer/termostater og melde tilbage til bestyrelsen, hvis der er behov for reparationer. Derefter vil evt. reparation blive foretaget samlet, så vi kan spare på udgifterne til udkald/kørsel. Derefter vil der kun blive foretaget MEGET nødvendige løbende reparationer i året løb.

Vedligeholdelsesplan:

Foreningens almindelige vedligeholdelsesplan er i samarbejde med EBO og DIBA blevet revideret, efter at det blå og hvide træværk på facader og kviste erstattet af Hardi-plank.

I forbindelse med tagprojektet indgik udskiftning af døre og vinduer i bestyrelsens overvejelser, men det blev droppet på grund af økonomien. Nu hvor tagprojektet er afsluttet har bestyrelsen arbejdet videre med ideen og Ejnar/EBO har indhentet tilbud fra 2 firmaer. På møde den 19. marts 2013 gennemgik bestyrelsen de indkomne tilbud sammen med Ejnar og DIBA.

For at have de bedste forudsætninger til at træffe de rigtige beslutninger med hensyn til fremtidig vedligeholdelse/udskiftninger set i forhold til foreningens økonomi, havde bestyrelsen bedt DIBA om at udarbejde et budget frem til 2020.