

Indhold

Indledning	2
Til- og Afgang	2
Igangværende/Afsluttede Projekter	2
Tagprojektet	2
Økonomi	4
Likvider	4
Opsparing / Henlæggelser til vedligeholdelse	4
Lån NYKREDIT	4
Økonomi Andelshaver – Salgbarhed m.m.	5
Det sociale	5
1. Vi åbner STEDET	5
2. Julehygge	6
3. Vi dyrker vores egen frugt.	6
Frivillighed	6
1. Vores store græsplæne	6
2. Snerydning	7
Tryghed	8
Videoovervågning	8
CYBERSPACE – WWW	9
Det sker på nettet	9
Dokumentation	9
E-mail	9
Google drev	9
Hjemmesiden	9
https://tommerkrogen.wixsite.com/tommerkrogen	9
Kommende større projekter	10
Asfaltlaug	10
Tak for nu	11
Bilag	12
Bilag 1 – Snerydning (Kilde AFB)	12
Liste over figurer	13

Indledning

Året der gik har budt på store udfordringer såvel planlægningsmæssigt som økonomisk, og jeg føler at vi i bestyrelsen har løst opgaverne med succes.

Vi har således i dag fortsat en velfungerende forening hvor **økonomien er stabil** og sikret med gode lån i en årrække fremover.

Vi har penge i banken og en løbende **opsparing** til fremtidige udgifter i relation til vedligeholdelsesplanen.

Samtidig er der i budgettet mulighed for yderligere henlæggelser, mere om det senere.

Alt sammen bevirker det, at huslejen kan holdes i ro, så den enkeltes økonomi ikke belastes yderligere.

Til- og Afgang

Vi har i årets løb måtte sige farvel til Anne-Lise som efter lang tids sygdom endelig har fået fred.

I den forbindelse vil jeg foreslå at vi holder **1 minuts stilhed**.

Tak

Det betyder at **andel #9 er sat til salg**.

På nuværende tidspunkt er der 3 interesserede købere.

Claus (søn og bobestyrer) har fået en frist frem til 1. juli 2019 til at vælge en køber og det har han accepteret.

Efter 1. juli går bestyrelsen ind i salgsforløbet i henhold til vedtægterne.

Igangværende/Afsluttede Projekter

Tagprojektet

Det største projekt i mange år er vores tagprojekt som vi netop har afsluttet d. 10. april 2019.

Tagprojektet der med opsætning af eternit/fibercement plader med 15 års

leverandørgaranti inkl. nye tagrender og maling af træværk, giver os beskyttelse i lang tid fremover og fremstår med en flot finish.

I samme forbindelse har vi fået brandmurene yderligere sikret, så de nu følger de nyeste retningslinjer på området.

Desuden har vi fået lagt **60 cm vindplader** på loftet.

Det sikrer vores nuværende isolering og giver mulighed for op til +200 mm isolering (til alt 400 mm).

Dette er en mulighed, men ikke en nødvendighed da tidligere foretagne termografiske målinger viser at yderligere isolering kun vil give en besparelse på få hundrede kroner om året pr. andel og derfor vil være en dyr løsning med lang afskrivningstid.

(Den Termografiske måling er foretaget på et tidligere tidspunkt ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten på vores byggeri).



Figur 1: Tagprojekt 2019

Økonomi

Vi har en god og en sund økonomi der løbende positivt udvikler sig.

Likvider

Såfremt vi i dag realiserer alt hvad vi ejer og har vil vi kontant have en beholdning på langt over ¼ million kroner, nærmere betegnet **Kr. 307.496,-**



Figur 2: Likvider

Opsparing / Henlæggelser til vedligeholdelse

Vi henlægger fra i år fast **Kr. 10.800,-** til "Indlån plus opsparings-kontoen". Denne konto er beregnet til vedligeholdelse og til andre udgifter der løbende måtte komme til.

Såfremt **indtægterne er større end udgifterne**, overfører vi **ved årets udgang** overskuddet fra budgettet til "Indlån plus opsparings-kontoen"

(- Kr. 5.000,- der overføres til næste års budget som startbuffer)

I 2019 forventer vi udover de Kr. 10.800,- at henlægge yderligere **Kr. 29.700,-** til "Indlån plus opsparings-kontoen"

Det giver en **samlet henlæggelse** for året 2019 på plus **Kr. 40.500,-**

Lån NYKREDIT

I forbindelse med tagprojektet blev de hidtidige lån opsagt og 2 nye lån blev oprettet i stedet.



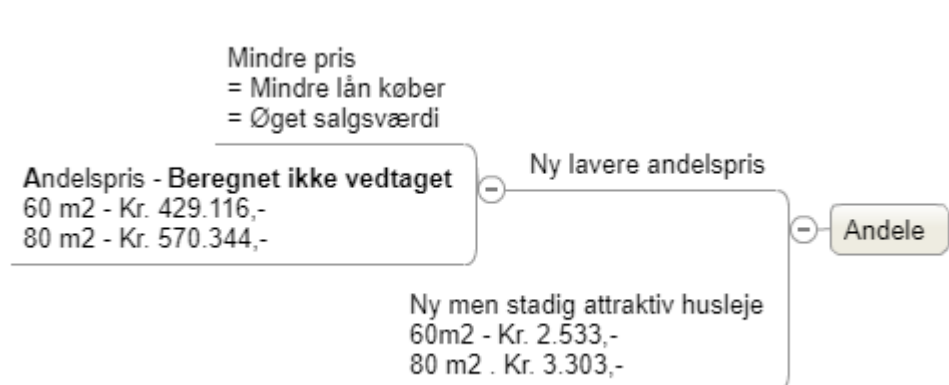
Figur 3: Lån Nykredit

Økonomi Andelshaver – Salgbarhed m.m.

Jeg mener at vi er en særdeles attraktiv spiller på andelsboligmarkedet.

Med Nyt tag – God økonomi – God beliggenhed – God infrastruktur – God pris og en God husleje.

Med 3 potentielle købere til nr. 9 bekræfter det ovenstående.



Figur 4: Økonomi Andelshaver

Det sociale

I Tømmerkrogen lægger vi vægt på at have det godt sammen.

Vi lægger vægt på at komme hinanden ved og arbejder for at fællesskabet virker.

Det gør vi bl.a. ved at

1. Vi åbner STEDET hvert år (sidste år 14.07.2018) hvor vi fejrer sommerens indtog ved at holde et fælles grill-party - vi medbringer selv drikkevarer medens foreningen bidrager med kød, salat m.m.

Det er en hyggelig tradition som vi har holdt i hævd i mange år, det varsler sommerens komme og alle nyder det medens snakken lystigt går.

I 2018 blev STEDET opgraderet med en ny lækker grill samt nye borde og stole i vedligeholdelsesvenlige materialer.

STEDET er til fri afbenyttelse for foreningens andelshavere og et rigtig godt sted at være hvis man har mange gæster.

STEDET anvendes også til arbejdsweekenderne, hvor velfortjent forplejning indtages som tak for vel udført arbejde.

HUSK: Der er tillige et partytelt som kan anvendes hvis vejret driller.

2. [Julehygge](#) hvert år i december.

Vi nyder sammen julegløggen og æbleskiverne og ønsker hinanden en god jul.

I 2018 holdt vi julehygge hos Finn i #7

3. [Vi dyrker vores egen frugt.](#)

[Frugtplantagen](#) udfor andel #13 er et tilbud til alle medlemmer der gerne vil nyde gode økologiske frugter i det omfang naturen tillader det.

Vores lille plantage rummer 2 æble-, 1 pære-, 1 blomme- og 1 kirsebærtræ og beundres tit af besøgende i Tømmerkrogen.

Vi (dvs. Jan & Gitte) sørger for vedligeholdelsen herunder beskæring, fjernelse af ukrudt o. lign.

[Frivillighed](#)

1. [Vores store græsplæne](#) **holder vi i fællesskab.**

Det har vi nu med stor succes gjort siden vores "gamle gartner" gik på pension.

Afhængig af vind og vejr, men **i gennemsnit 1 gang/uge i sommersæsonen** bruger "Stafet-holdet" 1-2 timer pr. gang til at rense plænen for mælkebøtter og tidsler og efterfølgende at slå græsset.

Vi har valgt at kompensere for arbejdsindsatsen med et fast beløb pr. gang som tak for den tid og energi de "frivillige" yder.

2. Snerydning

Forpligtelse

**Det er grundejeren, der har forpligtelsen til at rydde sne.
I en andelsboligforening er det foreningen, der er grundejer,
og det er derfor også foreningen, der har snerydningsforpligtelsen.**

Foreningen er derfor ansvarlig for snerydning af
**indkørsler, trapper, fortove, stier med offentlig adgang, og at sne og
istapper er fjernet fra tagene.**

Organisering

**Foreningen kan organisere snerydningen som en turnusordning blandt
andelshaverne.**

Ordningen bør ske frivilligt, men kan det ikke lade sig gøre, kan foreningen få et
firma til at rydde sne.

Det er en god idé at fastlægge organiseringen på en generalforsamling

Vi har valgt at andelshaverne selv tager "teten" når sneen falder
og det har fungeret godt, men vi er opmærksomme på at nedenstående regler skal
overholdes.

Tidsfrist

Sneen skal ifølge kommunale regler være ryddet "snarest efter", at den er faldet.

I praksis betyder det, at der skal være ryddet

- **inden klokken 07.00 på hverdage og lørdage og**
- **inden klokken 08.00 på søndage og helligdage.**
- Derudover skal der som minimum ryddes om **morgenen, eftermiddagen
og aftenen indtil kl. 22.**

Erstatningspligt

Det er Foreningen der er erstatningspligtig,
hvis der opstår faldskader.

Derfor kan en opstramning på dette område være en option der skal vurderes i bestyrelsen efterfølgende

(Læs snotat fra ABF – Se bilag 1)

Tryghed

Videovervågning

Både det tidligere og det nye videoudstyr har vist sig nyttigt i flere situationer herunder tyveri, overfald, chikane m.m.

Det giver tryghed at vide at biler og mennesker passer vi på og at vi til enhver tid kan dokumentere eventuelle hændelser der måtte opstå fremover.

Vores videovervågning er AFSKÆRMET (styres via software på computeren) således at det primært kun er foreningens område der bliver videovervåget

CYBERSPACE – WWW

Det sker på nettet

Dokumentation

E-mail

Andelsforeningens e-mail adresser er: tommerkrogen@gmail.com

Mail videresendes automatisk til bestyrelsesmedlemmernes egne e-mail adresser for at sikre fuld opmærksomhed på foreningens aktiviteter

Google drev

Vi gemmer al vores dokumentation (Mødereferater, dokumenter fra bl.a. Nykredit, publikationer m.m.) på vores Google-drev tommerkrogen@gmail.com

Mapper				Navn ↑	
 ABF	 BBR	 Det offentlige	 Eks. Leverandører	 Generalforsamlinger	
 Nykredit	 Nøgleoplysningsskema	 Persondata GDPR	 Referater	 Salg	
 Tagprojekt 2018-2019	 Tilbud fra Leverandører	 Vedligeholdelsesplan	 Vedtægter	 Økonomi & Budget	

Hjemmesiden

<https://tommerkrogen.wixsite.com/tommerkrogen>

- **Hjemmesiden er gratis**
- Hjemmesiden hostes af WIX.COM
- Hjemmesiden **vedligeholdes af Torben**

Kommende større projekter

Af umiddelbare nye projekter er der primært ét der kommer i fokus.

Det er oprettelsen af **Asfaltlauget**

Asfaltlaug

Asfaltering af vores tilkørselsvej og P-pladsen er en opgave der vil strække sig over flere år i samarbejde med de øvrige beboere i Tømmerkrogen.

Der er ikke umiddelbart lagt op til huslejestigninger i den forbindelse, da der er nok luft i budgettet til at dække denne ekstra udgift.

Men det må tages op på næste generalforsamling, når resultatet af asfaltlaugets foreløbige arbejde, tidsplan og budget foreligger.

På nuværende tidspunkt kan jeg oplyse ud fra tidligere modtaget tilbud på asfaltarbejde, at prisen for en totalrenovering af vores P-plads-/Carportområde vil ligge i omegnen af kr. 163.000,- inkl. moms – For AB Tømmerkrogen ligger det på ca. 110.000,-

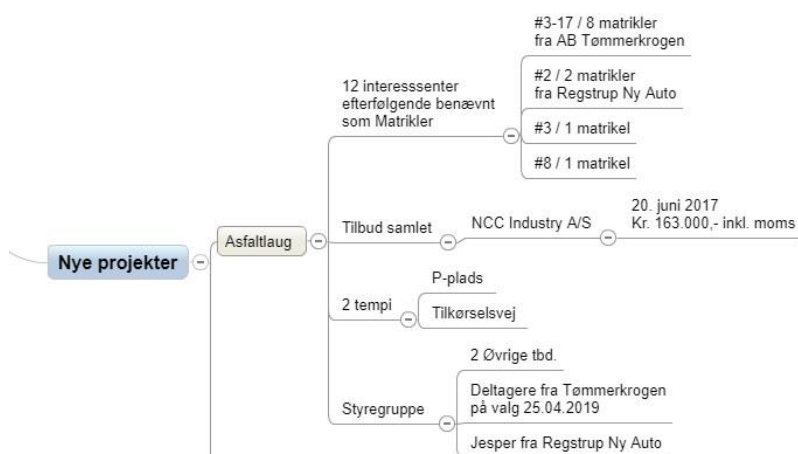
Det lægges op til at der indbetales et fast månedligt beløb fra de 12 matrikelinteressenter til en bankkonto der administreres af styre-/arbejdsgruppen med løbende afholdelse af møder og generalforsamling for de øvrige beboere i Tømmerkrogen.

Derudover er der forslag om at vi asfalterer i 2 tempi

1. P-pladsen
2. Tilkørselsvejen

Der henvises til **punkt 7 i Dagsordenen**,

forslag til at der nedsættes en asfalt arbejdsgruppe.



Figur 5: Projekt Asfaltlaug

Tak for nu

Det har været en fantastisk lærerig og spændende periode med

- Mange nye udfordringer
- Masser af ny viden
- Et sted hvor jeg har mødt mange spændende nye mennesker
- En tid med "fingeren på pulsen" – Masser af ny lovgivning på området
- En tid med ture på skolebænken – ABF kurser
- En tid med praktisk arbejde ifm. Salg & Overdragelse af andele
- En tid med masser af kontakt til vores omverden ifm. at udarbejde og sikre
 - Vores fremtid og
 - Vores økonomi (budgetter og lån)
 - Vores vedligeholdelsesplan
 - Vores forsikringsforhold
 - Vores daglige drift
- En tid med løsning af konflikter
- En tid hvor der i perioder skulle træffes vanskelige beslutninger
- En tid med personlig udvikling

Men mest af alt

- En tid med masser af **gode oplevelser og hyggelige møder i Bestyrelsen** hvor Finn (suppleant) har deltaget aktivt og dermed også er helt bevidst om hvad og hvilke beslutninger der er truffet undervejs.

Budgettet, Vedligeholdelsesplanen & Økonomien er på plads, så det er med sindsro jeg giver stafetten videre til den kommende Bestyrelse & Formand.

Bilag

Bilag 1 – Snerydning (Kilde AFB)

Forpligtelse

Det er grundejeren, der har forpligtelsen til at rydde sne. I en andelsboligforening er det foreningen, der er grundejer, og det er derfor også foreningen, der har snerydningsforpligtelsen. Foreningen er derfor ansvarlig for snerydning af indkørsler, trapper, fortove, stier med offentlig adgang, og at sne og istapper er fjernet fra tagene.

Organisering

Foreningen kan organisere snerydningen som en turnusordning blandt andelshaverne. Ordningen bør ske frivilligt, men kan det ikke lade sig gøre, kan foreningen få et firma til at rydde sne. Det er en god idé at fastlægge organiseringen på en generalforsamling.

Privat fællesvej

På en privat fællesvej rydder kommunen ikke for sne, og det er derfor også foreningens forpligtelse at rydde vejen. I de fleste tilfælde strækker denne forpligtelse sig kun til midten af vejen, da grundejeren på den modsatte side har forpligtelsen til at rydde sin del af vejen. For at undersøge om vejene omkring jeres forening er en privat fællesvej, kan I kontakte kommunen eller finde oplysningerne på kommunens hjemmeside.

Tidsfrist

Sneen skal ifølge kommunale regler være ryddet "snarest efter", at den er faldet. I praksis betyder det, at der skal være ryddet inden klokken syv på hverdage og lørdage og inden klokken otte på søndage og helligdage. Derudover skal der som minimum ryddes om morgenen, eftermiddagen og aftenen indtil kl. 22.

Erstatningspligt ved faldskader

Foreningen er erstatningspligtig, hvis der opstår faldskader. Tjek derfor med foreningens forsikringsselskab, at der er dækning for den type af skade.

Liste over figurer

Figur 1: Tagprojekt 2019	3
Figur 2: Likvider	4
Figur 3: Lån Nykredit.....	5
Figur 4: Økonomi Andelshaver	5
Figur 5: Projekt Asfaltlaug	10