



**Andelsboligforeningen**

**Birkebakken II**

Birkehegnet 7, 2630 Taastrup

## JuleNyt & Godt Nytår fra bestyrelsen

---

Bestyrelsen informere... om det vi arbejder med og har sat i gang:

På vores seneste Generalforsamling blev det aftalt, at vi skulle sætte arbejde i gang for at renovere vores Legepladser samt vores Jordhegn. Begge arbejder er bestilt, arbejdet på legepladserne forventes udført inden nytår, og arbejdet med jordhegnene forventes også startet op i år, dog har entreprenøren meddelt at der er sygdom i arbejdssjakket, derfor er han blevet forsinket... vi har lagt pres på at få arbejdet sat i gang, af hensyn til overholdelse af vores budget og den plan vi har lagt.

----

Som vi alle ved har vi snakket rigtigt meget om de 2 (to) problemstillinger vi har med vorres tage:

- Forholdet at flere tagplader er revnet; Rådgiver har beset- & skrevet en rapport om problemet. Situationen giver ikke anledning til utætheder eller manglende styrke, men med den alder taget har, burde situationen være bedre end den er. Derfor anbefaler rådgiver at vi skal bruge vores mulighed for at køre en sag mod producenten. Rådgiver har anbefalet en Advokat som har erfaring med denne type sager, og bestyrelsen har bedt advokaten om at få sagen prøvet.
- Fyge sne på lofterne; Vi har atter haft specialister på sagen her i december. I samarbejde med en ny rådgiver har vi afmonteret tagplade på forskellige bygninger, for at få afgjort om taget er bygget rigtigt. Rådgiver har konstateret at taget ER bygget rigtigt og iht. Producentens vejledning. Vi bedt Rådgiver om et råd til en yderligere beskyttelse, vi afventer svar...

### **Appropo sne....., Hvis nu det bliver koldt igen ...**

- Og... det blæser og sneen falder, så skal den enkelte bolig sørge for at kikke på loftet, check om der er blæst sne ind. Den enkelte bolig er ansvarlig hvis der opstår fugt/vandskade i tilfælde af at sneen tør inden det bliver fjernet. Foreningen har IKKE en forsikring der dækker i dette tilfælde.

- Husk det påhviler den enkelte bolig at rydde for sne samt glatføre bekæmpe ud for egen bolig. Sne- slyngen & fejmaskinen kan komme forbi..., du er meget velkommen til at hjælpe vores ældre beboere og fællesskabet ved at ryde sne på vores stier, maskinerne er til det samme ☺.

----

Vi har desværre igen oplevet at enkelte beboere har bedt om hjælp til afhjælpning af problemer med installationer inde i boligen. Der er bestilt ekstern hjælp i foreningens navn, uden godkendelse fra bestyrelsen, det er IKKE i orden ! Bestyrelsen skal ALTID kontaktes hvis der er noget som du mener foreningen skal dække omkostningerne til. Hvis ikke bestyrelsen kontaktes vil boligen selv hæfte for evt. omkostninger !

Derfor er vi atter nødsaget til at gøre opmærksom på at det påhviler den enkelte bolig at vedligeholde boligen, herunder installationer og afløb der ligger inden for boligens afgrænsning.

De eneste tilfælde der er foreningens anliggende, er hvis der er fejl på varme installationen, eller hvis der opstår noget akkut som kan forårsage skade på bygningern.

I sådan et tilfælde skal ulykken selvfølgelig stoppes og udbedres, bestyrelsen skal uden ophold forsøges kontakte for at vi kan få en rådgiver på sagen. Efterfølgende vil det blive afregnet iht vores vedtægter, og vurderet i forhold til hvordan skaden er opstået.

----

Bestyrelsen har oplevet, at vi har svært ved at få hurtig indsats fra lokale håndværkere til mindre opgaver. Derfor vil vi sætte pris på at få et par input fra jer beboere til en liste med:

”Anbefalet Håndværker” inden for: El – VVS – Glas/glarmester – Låsesmed – og ?? hvis i kender nogen der vil hjælpe os i dagligdagen, så smid en seddel i postkassen på Birken.

Ny El lovgivning fra 1.april 2016. I dag er det sådan at Dong Energy (DE) ejer vores El-stikledninger til de enkelte boliger, og der for 2 scenarier:

1) Hvis du har valgt DE som din leverandør af strøm, får du én regning med inkl. alt, og du vil ikke opleve nogen forandringer.

2) Har du valgt en anden leverandør af din strøm, får du i dag 2 regninger vdr. Elforsyningen:

- En fra DE, hvor du betaler for stikledningen og vedligeholdelsen af same.
- + En fra ”Din el-leverandør”, det kan være SEAS-NVE/GulStrøm/Danske Vindmøller eller ??

Fra 1. april 2016 vil din valgte el-leverandør sende dig regningen på HELE forholdet, og du vil ikke længere få regninger fra DE. Afregningen af stikledningen vil være et mellemværende mellem DE og den El-leverandør du har valgt. Fra 1.april vil priserne på stikledninger og vedligeholdelse være reguleret af myndighederne, og dermed den samme uanset hvilken El-leverandør du vælger, du kan frit vælge om du vil bruge OK- strøm, gul-strøm...sort-strøm... eller Vind produceret strøm eller ??, lad din samvitighed og pengepung bestemme... valget er dit.

----

Der er lige nu en del skriverrier om boliglån & andelsboliglån i medierne, der skrives specielt om gebyr og administrations omkostninger som bare stiger og stiger. Bestyrelsen vil opfordre den enkelte bolig om at holde øje med egne lån og specielt långivernes adfærd. Der kan være noget at spare ved at holde banker og realkredit selskaberne op mod hinanden, og gøre bankerne/selskaberne opmærksom på at man holder øje, Check evt. de gode råd på Taenk.dk

Vores Rente swap lån udløber ved slutningen af 2016, (se det seneste regnskab), og skal i den forbindelse fornyes. Bestyrelsen er opmærksom på at få startet dialogen og har sat arbejde i gang med vores rådgivere for at vi kan gøre det mest fordelagtigt for vores forening. Vi er i bestyrelsen enige om at vi ikke ønsker et nyt RenteSwap lån, men samtidigt meget opmærksomme på at vores omlægning gerne skal kunne gennemføres uden husleje stigninger, og meget gerne med en udsigt til at vi over tid kommer til at bringe vores gæld ned.

----

Den kolde & fugtige tid giver ofte anledning til at vi forsøger at optimerer på vores individuelle varme forbrug. Et par gode råd om indeklima;

- Dannes der fugt i kanten af dine ruder, så skal du lufte mere ud end du allerede gør. Udluftningen er vigtig for et godt indeklima. Gør det kort således du undgår nedkøling af boligen.
- Holder i fest eller er i mange sammen, er der brug for mere udluftning. Lad evt. ventilator eller emhætten hjælpe med at trække fugt ud af boligen, lad dem køre lidt længere end normalt.
- Når du har fået dine radiatore til at stå således du har den temperatur du ønsker i alle rum, så lad termostaterne stå der hvor de står. Hvis du efterfølgende vil regulere på temperaturen i boligen .. gør det kun på den store sorte regulator nederst i varmeuniten her regulerer du temperaturen i alle rum samtidigt, det er nemt.. hvis du er i tvivl ... kontakt bestyrelsen.

----

Bestyrelsen vil anbefale at du bliver en ekstra god nabo, ved at tilmelde dig ”Nabohjælp”, som er med til at sikre området mod indbrud og ubudne gæster. Beskrivelse af hvordan det virker og hvordan du tilmelder dig findes på vores hjemmeside. Hvis der er noget som du er usikker på eller er uklart, når du har læst dokumentet eller hvis tilmeldingen driller er du velkommen til at kontakte Keld, Syrenhegnet 66, som gerne hjælper. Chek hjemmesiden ☺ .. [www.birkebakken-2.dk](http://www.birkebakken-2.dk)

----

Formanden har pt orlov og posten som formand bestyres af næstformanden. Vi forventer Brian tilbage til februar.

Vi ønsker alle en god og fredelig Jul, samt et godt Nytår  
mvh Bestyrelsen.