

# A/B Æblegården

## Bestyrelsens beretning for 2023/2024

### Indledning

Et år er gået og den nye bestyrelse har haft et begivenhedsrigt år. Bestyrelsen har fordelt opgaverne i bestyrelsen på bedst mulig måde, og håber også at andelshaverne har fået en fornemmelse af, at der er ”styr på foreningen”. Der er mange faktorer der betyder noget, når en bestyrelse skal arbejde. Én af de vigtigste er kommunikationen mellem andelshaverne og bestyrelsen. Der er da også kommet mange beskeder i årets løb, og det sætter bestyrelsen stor pris på. Bestyrelsen er sammensat af andelshavere, der alle har fuldtidsjob, og kan derfor ikke være opmærksomme på alt der foregår. Det er derfor både dejligt og nødvendigt at bestyrelsen får disse beskeder. Så der er ingen grund til at holde sig tilbage, og husk gerne den gode tone, når vi taler sammen.

### Økonomi

Foreningens store projekt med at etablere varmepumper i alle boliger har betydet, at foreningens økonomi er stram, og bestyrelsen har derfor besluttet at vente med, at opstarte yderligere projekter. Det er ikke fordi bestyrelsen mener, de fremtidige projekter ikke er vigtige, men beslutningen er truffet ud fra en sund økonomisk betragtning. Bestyrelsen har derfor valgt at vente, indtil der er den nødvendige likviditet. Beslutningen er truffet for at undgå huslejstigninger, og fordi vi ikke ønsker at optage nye lån.

Det skal ikke opfattes som om ”kassen er tom”, men bestyrelsen har skønnet det nødvendigt at have en økonomisk buffer, skulle der opstå en akut situation hvor f.eks. en reparation ikke kan vente.

Det betyder, at det vil tage lidt længere tid at komme igennem liste over ting vi ønsker ordnet. Det håber bestyrelsen at der er forståelse for.

Vi har en række vedligeholdelses opgaver, der således er udskudt:

- dræning af plæner og dræn ved ladeplads, (planlagt gennemført i 2024)
- utætheder ved nogle tagrender,
- taghætter i forbindelse med ventilationerne som skal renses,
- fuger og træværk på 1. sals udestuer,
- Taget skal efterses,
- Inddækning af varmepumperne.

I forbindelse med etablering af varmepumperne, fik enkelte beboere opsat rumfølere. På grund af manglende information/kommunikation fik enkelte det indtryk, at rumfølerne var en del af varmepumpeinstallationen. Bestyrelsen traf derfor beslutning om, at grundet den manglende information, blev de pågældende andelshavere holdt skadefrie.

Enkelte beboere har haft vanskeligt ved at opvarme deres bolig efter installationen af varmepumpen. Det viser sig at radiatorerne er for små. Bestyrelsen har undersøgt sagen, og det viser sig at det er foreningens ansvar, hvorfor det vil blive løst løbende.

### **Aktiviteter**

Der er i 2023/2024 indtil videre blevet solgt 14 boliger i andelsforeningen. Boligerne er blevet forholdsmæssigt hurtigt handlet, hvilket kan tyde på, at Æblegården er et godt sted at flytte til. Bestyrelsen vil gerne byde de nye andelshavere et stort velkommen til.

Foreningen har gennemført 2 fællesdage – i henholdsvis maj og september begge med et fantastisk fremmøde, og det så ud til at alle hyggede sig. Det var dejligt at se, at der var plads til alle – både de der kunne deltage aktivt i løsningen af de opgaver der var, men også til dem, der deltog i den sociale del. Bestyrelsens opfattelse er, at disse to dage er vigtige for fællesskabet. På de to dage blev der ordnet lidt småting og andelshaverne fik talt med hinanden. Vi er så heldige, at der er andelshavere, som gerne vil forkæle os med lidt hjemmebag. Tak for det og tak for fremmødet.

Vi var desværre nødt til at aflyse sommerfesten i 2023 på grund af manglende tilslutning til såvel det praktiske og til selve festen. Det kan være svært at sige noget konkret om, hvorfor ikke flere havde tilmeldt sig. En ting er dog sikkert, hvis vi skal gennemføre en sommerfest i 2024, er det nødvendigt der er andelshavere, som melder sig til at påtage sig de praktiske opgaver. Bestyrelsens vil derfor opfordre til, at der oprettes et sommerfestudvalg på en 3-4 personer. Der vil være et bestyrelsesmedlem tilknyttet til udvalget.

Det er i den forbindelse vigtigt at sige, at det ikke er bestyrelsens eller festudvalgets arbejde, at stå for alt det praktiske, men at der til denne opgave er behov for, at der er andelshavere der tilbyder sin hjælp. Bestyrelsen håber på større tilslutning til at afholde en sommerfest i 2024.

Der blev i 2023 begået hærværk på et par døre til andelsboliger. Det forekom, at der var lavet ridser med en kniv, hvilket naturligvis skabte en del utryghed. Men med

nogle andelshaveres hjælp blev gerningsmanden forholdsvis hurtigt identificeret. Gerningsmanden, der viste sig at være en psykisk syg mand, blev af bestyrelsen anmeldt til Holbæk politi. Manden blev straffet og der blev indgået et udenom retsligt forlig som betød, at vores udgifter til reparation af dørene bliver dækket.

Bestyrelsen vil derfor opfordre til, skulle noget lignende ske igen, at ingen åbner sine døre eller forsøger at forhindre nogen i at begå hærværk. Vi kan altid erstatte materielle ting, og det vil være ulykkeligt, hvis nogen kom til skade.

Æblegårdens ladestandere er blevet opgraderet til Nortec Go, hvilket betyder at man nu skal bruge en App på sin smarttelefon. Det betyder, at blandt andet priserne er blevet mere gennemskuelige. Der er udsendt en brugervejledning til alle andelshavere, og den ligger også på foreningens hjemmeside. Indtil videre er der ikke mange elbiler i foreningen, men når og hvis der kommer flere til, vil vi udarbejde nogle retningslinjer for anvendelse af ladestandere, så alle får mulighed for at lade deres bil.

I løbet af sommeren blev vi desværre ramt af problemer med udendørsbelysningen. Det tog desværre også alt for lang tid at få det repareret, dels fordi det sket i en periode hvor der var mange håndværkere på sommerferie, men særligt fordi det var meget vanskeligt at finde ud af, hvor fejlen var placeret. Den første kabelsøgning viste fejl ved to boliger, men da man fik gravet ned til kablerne, fejlede disse ikke noget. Det betød at der måtte særligt måleudstyr til at lokalisere fejlen. Heldigvis fandt man fejlen og det lykkedes os at få lyset til at fungere alle steder. Omkostningen til dette arbejde blev heldigvis dækket af forsikringen.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at der var en fejl i BBR-registret med hensyn til det opgjorte boligareal. Det er nu rettet, og alle boliger skulle være opført korrekt. Bestyrelsen takker for de oplysninger.

På grund af episoder, hvor bilister har kørt alt for hurtigt, med fare for andelshaverens sikkerhed, har bestyrelsen indkøbt skilte med fartbegrænsninger. De er opsat ved begge indkørsler.

Foreningen er i forbindelse med beskæring af træerne blevet opmærksomme på, at enkelte træer står meget tæt på boligerne, hvilket har givet udfordringer med bl.a. flisebelægningen. Vores gartner har orienteret os om, at træerne slet ikke burde være plantet så tæt på boligerne, idet de kraftige rødder kan skabe problemer for f.eks. kloakeringen og fundamentet. Derfor har foreningen bedt gartneren fælde 3 træer. Bestyrelsen har også her undersøgt sagen, og her er det ligeledes foreningens

ansvar og vil derfor betale for fældning og reetablering af fliser hvor det er nødvendigt.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksomme på at enkelte andelshavere, fra tid til anden, beder eksterne leverandører gøre noget ekstra når de er her. Vi forstår, at det bliver gjort i den bedste mening, men vi må henstille til, at hvis man har forslag til eller klager over den service vi modtager, så skal man henvende sig til bestyrelsen og ikke eventuelle håndværkere. Foreningen modtager kun de serviceydelser, som vi bestiller og betaler for, og det er kun bestyrelsen der kan bestille.

### **Affaldssortering**

Vores skraldegårde er blevet optimeret med lys og ekstra skiltning. Så nu burde der ikke være nogen tvivl om hvor ens affald skal placeres. Vi vil gerne huske alle på, at vi bærer et fælles ansvar for at vores område fremstår pænt. Henkastet affald indeholdende madvarer vil samtidig også tiltrække dyr, som vi ikke nødvendigvis har lyst til at have boende hos os.

Affaldssortering bliver vigtigere og vigtigere og der er meget i fokus på dette i samfundet. Vi har da også modtaget et par henstillinger Fors, og bestyrelsen vil gerne henstille til, at vi alle bliver nødt til at, have fokus på sortering af affald. Konsekvensen er, at Fors ikke tømmer vores containere, hvis de ser affald, som ikke hører til i den pågældende container.

I forbindelse med afhentning af storskrald, var det nær ikke blevet hentet hos os. Det var på grund af, at det var en stor rodebunke. Fors oplyser, at hvis vi fremover vil have afhentet storskrald, skal det være opdelt og stillet pænt.

Hvis der er andelshavere der modtager hjemmepleje, vil vi bede om andelshaveren gør plejepersonalet opmærksom på affaldssorteringen, såfremt medtager affald.

### **Diverse**

Bestyrelsen vil gerne udtrykke glæde for alle de løbende positive tilbagemeldinger vi har modtaget hen over det seneste år.

Endelig vil jeg gerne takke bestyrelsesmedlemmerne for det store frivillige arbejde de har leveret det seneste år.

På bestyrelsens vegne  
Flemming Fage Sørensen  
Formand