

## A/B Æblegården

### Bestyrelsens beretning for 2024/2025

#### Indledning

Så gik der endnu et år i Andelsforeningen Æblegården. Året har budt på flere ting, som vi ønsker at fremhæve, og som vil blive gennemgået yderligere senere i beretningen.

Alt i alt synes vi det går godt. Bestyrelsen forsøger at arbejde strategisk og struktureret i forhold til både økonomi og vedligeholdelse. Det skal ikke opfattes som kritik af tidligere bestyrelser, men vi ønsker at udføre den opgave vi er blevet pålagt af generalforsamlingen, på den bedst mulige måde. Der er beslutninger, som er truffet tidligere, som vi må påtage os ansvaret for bliver ført ud i livet, eller i fald det ikke kan lade sig gøre, at forsøge at få generalforsamlingens opbakning til at ændre.

Vi synes der har været tale om et forholdsvis roligt år, både i forhold til køb og salg, men det er vores overordnede indtryk at foreningen "har det godt". Bestyrelsen har i hvert tilfælde ikke hørt om andet. De udfordringer vi har oplevet, er blevet håndteret løbende. Når det så er sagt, så er vi ikke herre over håndværkerne. De har travlt, hvilket også bestyrelsen må respektere. Vi håber at andelshaverne vil gøre det samme.

Vi er virkelig glade for, at visse andelshavere deltager i vores fællesdage. Når vi skriver visse, så er det fordi, at det ofte er *Tordenskjolds soldater* der dukker op. Det giver os anledning til at tale lidt om det – at være andelshaver – både for dem som har boet her i mange år, og til dem som er kommet til i de senere år.

Når man køber sig ind i en andelsboligforening, køber man sig samtidig ind i et fællesskab. Det er meget forskelligt, hvordan fællesskaberne er og fungerer i de enkelte foreninger. I vores andelsforening er det, udover det økonomiske fællesskab, efter vores opfattelse også et fællesskab, hvor vi ønsker at komme hinanden ved. Hvor meget og hvor lidt er naturligvis op til den enkelte, men f.eks. vores fællesdage, så er det faktisk beskrevet i vores vedtægter, at man som andelshaver har pligt til at deltage i disse dage. Derfor synes vi det er ærgerligt, at vi ikke ser flere deltage i fællesdagene. Vi ved nogle andelsforeninger har det princip, at man kan betale et beløb, hvis man ikke kan deltage. Det mener vi ikke vi skal, så derfor endnu en opfordring til at afse tid til vores fælles aktiviteter.

Det er kun andelshavere, der kan påvirke foreningens fællesskab. Det er derfor op til jer som andelshavere, og os alle sammen i forening, at sætte rammerne for fællesskabet. Du og vi andre andelshavere kan derfor bidrage i forhold til det uformelle fællesskab i vores forening. Er der f.eks. nogle i foreningen, der ikke kan deltage i det fysiske arbejde f.eks. på vores fællesdage, kan vedkommende måske stå for at lave kaffe, bage en kage, se efter eventuelle børn eller blot hyggesnakke. Den bedste måde at lære sine naboer og foreningen at kende er ved at møde frem og støtte op om foreningens fælles arrangementer. Så vi vil gerne opfordre til, at man forsøger at prioritere disse 2 dage – det er kun et par timer hver gang.

Vi har også forsøgt de seneste år at holde en sommerfest. Men desværre – heller ikke her står andelshaverne i kø, når det kommer til den praktiske del. Vi har de bedste muligheder, for at hygge os sammen på en varm sensommeraften. Vi synes virkelig det er ærgerligt, at vi hidtil ikke har kunnet finde nok frivillige til at planlægge. Det håber vi ændrer sig i år – så vi kan holde en hyggelig sommerfest til sommer.

Klimaforandringerne er der mange meninger om, men ét er sikkert, de er kommet for at blive. Derfor er vi særlig glade for, at vi fik lavet et dræn af vores arealer. Der vil sikkert i fremtiden, komme store mængder nedbør. Det har vi taget det første skridt i retning af at modvirke virkningerne af med drænarbejdet. Parkeringspladsen ved la-destanderne er også noget af det vi skal se på, det er virkelig ikke ok – særligt når det regner eller sner.

Når man bor i en andelsforening som vores, så er det også vigtigt at understrege – vi har ingen vicevært. Det er heller ikke bestyrelsen, som skal agere vicevært. Bestyrelsens opgave er at håndtere det overordnede ansvar med foreningens drift.

Vi forudser mange opgaver i den nære fremtid, særligt henset til, at vores ejendomme er over 20 år gamle. Bestyrelsen forsøger efter bedste evne at prioritere opgaverne særligt henset til foreningens økonomi.

Endelig vil vi opfordre til, at andelshaverne kontakter bestyrelsen på mail, hvis der er forslag eller ønsker, som de gerne vil have at bestyrelsen skal forholde sig til. Har man ikke en mail, kunne det også være en besked i postkassen hos et af bestyrelsesmedlemmerne. Det er ikke fordi, at vi ikke kan kontaktes personligt, men vi ønsker at kunne dokumentere de ting vi drøfter og eventuelt træffer beslutning om.

Vi ved, der er enkelte andelshavere, der mener, at bestyrelsen og måske i særdeleshed formanden er usynlige. Det ser vi som et sundhedstegn. Men vi kan garantere, at vi alle er til stede, hvis der er udfordringer, der skal håndteres. Vores formand bor i nr. 106, og man kan altid ringe på, hvis der er behov for en samtale. Men husk på, at stort set hele bestyrelsen er på arbejdsmarkedet, og bestyrelsesarbejdet er frivilligt.

### **Uenigheder**

Vi har gudskelov ikke mange tvister eller uenigheder. De, som der har været, er blevet håndteret. Det er ganske ufarligt at være uenige, men når man er uenige på et uoplyst grundlag, kan det skabe større og flere unødvendige hovedbrud end nødvendigt. Derfor vil vi gerne opfordre til, at andelshavere taler sammen, inden en uenighed kommer til bestyrelsens kendskab. Bestyrelsen ønsker ikke at blive opfattet som "overdommere". Bestyrelsen vil til enhver tid forholde sig til vedtægterne og husordenen. Vi synes det er bedre at tale sammen, inden en uenighed ender i konflikt. Vores administrationsselskab håndterer heller ikke uenigheder, hvorfor bestyrelsen skal henstille til, at andelshaverne rådfører sig med bestyrelsen.

### **Storskrald efterår 24**

Det viste sig at forløbe rigtig godt med de afmærkningsbåse som bestyrelsen satte op. Tak til alle for at stille affaldet pænt og korrekt sorteret.

## **Dagrenovation**

Vi har justeret på vores containere i skraldegårdene og det ser ud til at virke efter hensigten. Specielt den midterste skraldegård hvor der er opsat en ekstra stor container til restaffald så der ikke længere er overfyldte containere.

## **Fælles dage**

2 hyggelige fælles dage er blevet afviklet. Som tidligere nævnt, kan bestyrelsen dog godt tænke sig at flere deltager for at styrke vores kendskab til hinanden og udvikle sociale relationer.

Sæt allerede nu et stort X i kalenderen for de kommende fælles dage som vil ligge **17. maj og 14. september.**

## **Sommerfest**

Alle ville gerne have en sommerfest, men desværre var der ikke nok der har villet påtage sig opgaven med at planlægge denne. Det er ærgerligt, da det tidligere har været en rigtig god måde at være sammen på og lære hinanden at kende i festligt lag. Bestyrelsen skal opfordre til, at der er et par frivillige, som vil påtage sig denne opgave.

## **Snerydning**

Vi har fået en ny aftale med snerydning, da den tidligere opsagde aftalen. Den første sne kom i store mængder og den nye leverandør på opgaven, kom ikke så godt fra start. Bestyrelsen vurderer løbende servicen, og vil skifte leverandør, hvis ikke vi er tilfredse.

## **Fuglefodring**

Det er rigtig hyggeligt at se fuglene spise fra foderbrættet i haverne, men desværre efterlader det også foder til dyr vi ikke har lyst til at have – nemlig rotter. Det har desværre vist sig, at vi har konstateret rotter i Æblevang. Det er derfor vigtigt, at alle indstiller fuglefodring, da rotterne tiltrækkes af særlig fuglefodring. Rotterne er meget svære at komme af med, men da et medlem af bestyrelsen er ansat af kommunen, til blandt andet at håndtere rotter, blev problemet adresseret med det samme. I skrivende stund kan bestyrelsen oplyse om, at sagen er lukket, da der ikke længere kan spores aktivitet eller tegn på rotter ved den anmeldte bolig.

## **Dræn arbejdet udført**

Som tidligere nævnt, har vi fået udført drænarbejde. Det ser umiddelbart ud til at have en rigtig god effekt. I samme forbindelse har vi fået rettet op på de fliser som var sunket ved nogle kloakriste.

De store regnmængder har givet oversvømmelser både i haverne men også på parkeringspladsen. Drænene skulle gerne have afhjulpet dette og alle kloakker er blevet rensat.

## **Administrator**

Vi har haft VAB som administrator siden Æblevang blev bygget (2001) og vi har været yderst tilfredse. Bestyrelsen er, på et møde i november 2024, blevet gjort bekendt med, at prisen for vores administrationsaftale vil stige markant og derfor har bestyrelsen kigget efter en ny administrator. Bestyrelsen har indhentet 4 tilbud fra andre

administrationsselskaber, og efter en nøje gennemgang af priser og ydelser, fundet frem til et administrationsselskab som bestyrelsen vil invitere til et beboermøde som vil blive afholdt umiddelbart før selve generalforsamlingen starter. Her vil det foreslåede selskab præsentere sig selv og andelshaverne får mulighed for at stille spørgsmål.

På selve generalforsamlingen skal der så stemmes om hvorvidt vi skal fortsætte med VAB som administrationsselskab eller om vi skal starte et nyt samarbejde op med det foreslåede selskab. Bestyrelsen har gjort VAB opmærksom på, at der kigges efter en anden administrator og de har fuld forståelse for det og har tilkendegivet at de selvfølgelig vil hjælpe os godt igennem en evt. overdragelse til det nye selskab, hvis det er det generalforsamlingen kommer frem til.

### **Salg af boliger**

Der har været 6 boliger som har skiftet hænder i det forgangne år. En enkelt bolig er blevet handlet internt mens de 5 andre er nye andelshavere – Velkommen til jer.

### **Forslag til ændring i vedtægterne**

Bestyrelsen fremsætter på generalforsamlingen et forslag til ændringer af vedtægterne. Det ene omhandler valg til bestyrelse og det andet er få ord der ønskes ændret. Bestyrelsen har i de seneste to perioder oplevet, at der er medlemmer der har måtte vælge bestyrelsesarbejdet fra af personlige årsager. Baggrunden er nok, at vi først på generalforsamlingen – i mangel af kandidater – har opfordret andelshavere til at stille op. Det giver ikke eventuelle kandidater nok tid til at overveje, om man har tid til at tage del i arbejdet. De seneste to medlemmer der desværre meldte fra, var begge andelshavere der var nye i foreningen. Derfor ønsker vi at lave valgbarhedsregler, som betyder, at man først er opstillingsberettiget, når man har haft tilknytning til foreningen i mindst 1 år. På den måde håber vi på, at de som lader sig opstille til valg, på forhånd kender foreningen og bestyrelsens arbejde.

### **Godkendelse af købere**

Som det fremgår af vedtægterne § 3, *"Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig [...]"*

Og videre af § 13 stk. 1 *"Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles."*

Bestyrelsen har drøftet bestyrelsens rolle ved overdragelse af andelsboliger. Bestyrelsen har med baggrund heri truffet beslutning om, at bestyrelsen ønsker at møde den nye eventuelle køber, med henblik på at sikre, at den nye andelshaver er bevidst om, hvad der forventes i et andelsfælleskab. Det handler således ikke om, at bestyrelsen, som det dog fremgår af vedtægterne, formelt vil godkende den nye andelshaver, medmindre der er forhold der taler imod. Den primære årsag er, at den nye andelshaver får lejlighed til at møde bestyrelsen, og at bestyrelsen kan tale med de nye andelshavere om vedtægter, husorden samt besvare spørgsmål. Det betyder, at bestyrelsen vil arrangere et møde inden man opskrives på ventelisten.

## **Hærværk**

Vi oplevede desværre endnu et tilfælde af hærværk på en hoveddør. Vi mistænker, at det er den samme person, som blev pågrebet forrige år. Da der er tale om en psykisk udfordret person, har vi ikke anmeldt dette til politiet, selvom politiet blev kontaktet da det skete. Årsagen er, at formanden har været i Fogedretten med personen, der ikke overholdte den aftale om betaling, som blev indgået forrige år. Resultatet af mødet i Fogedretten blev, at der ikke er nogen udsigt til, at personen kan betale det skyldige beløb, hvorfor foreningen desværre må stå for udgiften. Vi vil gerne understrege, at hvis man oplever hærværk på sin hoveddør, er det vigtigt at man ikke åbner døren. Vi vil ikke have, at nogen kommer til skade, og da der er tale om en psykisk udfordret person, kan vi ikke være sikker på hans reaktion hvis han bliver konfronteret.

## **Udestuer på første sal.**

Bestyrelsen har skrevet ud om vedligeholdelse af udestuer på første sal. Det har ved salg været konstateret, at nogle har lagt et forkert gulv, hvilket betyder at gulvet ikke kan ånde, hvilket så har medført skader. Det er vigtigt at man som andelshavere følger de vejledninger der bliver givet, så vi undgår at vores ejendomme tager skade.

## **Afslutning**

Jeg vil gerne afslutte dette års beretning med at rette en tak til bestyrelsen, for det store arbejde de ligger i, at Æblegården er en veldrevet andelsforening. Der lægges mange frivillige timer i bestyrelsesarbejdet, hvilket jeg håber at andelshaverne vil anerkende.

Jeg vil også gerne takke andelshaverne for de mange gode ideer, der kommer til bestyrelsen. Husk på, ingen kan alt. Alle kan noget. Sammen kan vi det hele.

Flemming Fage Sørensen  
Formand  
A/B Æblegården