Bestyrelsens beretning

John Olsen er desværre afgået ved døden.

John og hans familie har boet herude siden 1970erne og John var både vores postbud og vicevært gennem rigtig mange år.

Selv her i hans sidste år hvor bentøjet ikke rigtig ville mere, var han stadig meget optaget af at hjælpe foreningen, hvilket vi har været meget glade for.

John var kendt af alle og her på det sidste som manden på bænken på Stengårds Alle, hvorfor bænken nu har fået sat et skilt på ryglænet hvor der står: Johns bænk.

Vi er mange der stadig savner ham ÆRET VÆRE HANS MINDE.

Efter generalforsamlingen opsagde vi foreningens lån og bagefter underskrev hele bestyrelsen papirerne vedrørende det nye lån på kun 1½ % som vedtaget på generalforsamlingen.

Desværre skete der det, at hele obligationsmarkedet faldt sammen, samtlige obligationer faldt 7-10 point hvilket betød, at den fortjeneste vi havde regnet med var væk, og i de næste par måneder spiste vi mange nervepiller for hvor vi havnede når det nye blev taget hjem.

Det blev sådan, at vi har fået et nyt lån på 1½% i rente som mangler 16 år men det koster desværre foreningen ca. kr. 1500 mere om året end det gamle lån.

Det eneste positive ved dette er, at vi står rigtig godt rustet med så lav en rente, at når renten ude i verden stiger igen, så kan vi hente det tabte ind igen, hvis vi altså tør omlægge en gang til.

Det store birketræ mellem blok 2 og 3 blev fældet. Det er altid trist at måtte ty til sådan et drastisk skridt, men det viste sig, at birken var rådden og havde svamp i toppen, så det var godt nok at den blev fældet.

Vi har nu plantet et tulipantræ i stedet for, vi ville helst have haft et rumænsk kirsebærtræ magen til det vi har, men det findes ikke i Danmark mere, så nu bliver det en magnolia.

Andelsforeningen nr. 2-16 forbød vores vicevært at køre ind over deres del med sin plæneklipper, så vi måtte lave en tilkørsel til vores plæner, og det blev ved skraldecontainerne ved blok 2.

Hækken blev fjernet i den ene side, der blev lagt fliser og sat en låge op, vi synes ikke det ser så slemt ud, når nu vi var tvunget til at skaffe adgang til en bred plæneklipper.

Jørgen Slagelse sagde på generalforsamlingen, at han ville sætte sagfører på bestyrelsen, og ganske rigtigt vi fik i maj måned brev fra hans sagfører, der ville indstævne os for huslejenævnet.

Nu er en andelsforening ikke underlagt huslejenævnet, så det kunne ikke ryste os, men bare det at en advokat kan finde på at true med det, kan kun opfattes som om man skal blive bange for dem, og de dermed kan få det med os som de gerne vil have det, ubehageligt og usmageligt.

Et af punkterne var at Hr. Jørgen Slagelse mente han havde en vandskade på sit badeværelsesloft, og vi havde en ekspert herude for at se på overboens afløb i dennes badeværelsesgulv og også denne andelshaver fik breve fra Jørgen Slagelses advokat, så sagen havde bredt sig.

Vi ville ind og se på skaden hos hr. Jørgen Slagelse, men kunne ikke få adgang, han ville ikke lukke os ind, og her må vi sige, **at når man køber en andelslejlighed, så køber man retten til at bebo en af foreningens lejligheder, man køber ikke lejligheden, det er foreningens, foreningen kan altid kræve adgang til sin lejlighed, hvis det er nødvendigt.**

Sagen med badeværelsesloftet endte med at det var kondensvand på loftet grundet manglende udluftning.

Undervejs i denne sag hvor vi havde forsøgt adgang til lejligheden fik vi en mail om at al henvendelse til Hr. Jørgen Slagelse for fremtiden skulle gå gennem hans advokat, hvilket vi fortalte Hr. Jørgen Slagelse at det ikke ville blive tilfældet, at han har engageret en advokat er ikke vores problem og bliver det heller ikke.

Hr. Jørgen Slagelse har gennem et par år haft særbehandling vedr. opslag fra foreningen, som han har fået som en mail, og hvis vi glemte det, fik vi læst og påskrevet at vi havde glemt det, men efter at have fået at vide, at al henvendelse skulle gå gennem hans advokat stoppede dette, hvilket hr. Jørgen Slagelse meddelte os var hans ret, men det er det ikke, og vi meddelte ham, at han fremover bliver behandlet som enhver anden andelshaver.

Med hensyn til sagen om Hr. Jørgen Slagelses badeværelsesvindue, som både blev rejst på generalforsamlingen og af hans advokat, og som vi på generalforsamlingen lovede at vi ville se på, når vi havde håndværkere herude i forbindelse med rudeudskiftningen i blok 3, skete der det, at håndværkeren også blev nægtet adgang til at se på vinduet, der skulle aftales tid over 8 dage i forvejen, da hr. Jørgen Slagelse skulle have en bisidder til stede, når han lukkede andre mennesker ind.

Denne sag kom også omkring hans advokat et par gange, men det endte da med at håndværkeren kom ind og gennemgik vinduet.

Resultatet var, at gummilisten for neden i vinduet var vredet rundt med vold, hvorfor vinduet selvfølgelig ikke kunne lukke ordentligt.

Disse lister skifter andelshavere ellers selv, men nu skiftede vores håndværker den. Der var desuden nogle flosser i træet hvortil han fik udleveret et stykke sandpapir og endelig fik han at vide, at hvis han ville male vinduet, så kunne han lige som alle andre få udleveret maling af foreningen og at vi hermed betragtede hele denne sag, som afsluttet.

Selv efter ¾ år kom der stadig mails fra Hr. Jørgen Slagelse med kopi til hans advokat, som vi måttel bruge mange unødige kræfter på. Fuldstændig unødvendigt.

Der er siden generalforsamlingen solgt yderligere 3 andele, så vi nu i 2015 har solgt 5 stk.

Nr. 28 st. tv. (Phillip Helle) er solgt til Trine Johansen, nr. 38 st. th. (John Olsen) er solgt til Lena og Mark Brodersen som nu har fået lille Ida og nr. 22 1. tv. (Anne Harrysson) er solgt til Lone Henriksen . Her pr. 1. april i 2016 er nr. 22 1. th. (Grete Rasmussen) er blevet solgt til Mia Boysen, og pr 1. maj er nr. 30 1. th. (Anne Tomzak) solgt til Tina Sørensen og Christian Kjeldsen. Nu mangler vi at nr. 40 1. th. bliver solgt.

Vi byder alle de nye andelshavere velkommen.

Der er stadig problemer med brug af tørrerummene i både blok 2 og 3, og i blok 3 har en andelshaver oven i købet sat en reminder op på tørrerumsdørene, så af hensyn til dette og de mange nye andelshavere så tager vi lige turnussystemet en gang til.

Det er sådan at de første 16 dage er det de enkelte andelshavere, der har deres vaskedag, hvorefter resten af måneden er det ”opgangsture”.

Det er faktisk ikke vaskemaskinerne der er turnus for men tørrerummene.

Den 1. i måneden er det andel nr. 2/18/34 der har det ene store tørrerum fra den 1. kl. 9 til den 3. kl. 9 og den 2. er det andel nr. 1/17/33 der har det andet store tørrerum fra den 2. kl. 9 til den 4. kl. 9 og så passer det med, at det første store tørrerum er tømt den 3. kl. 9 for her har andel nr. 4/20/36 det til den 5. kl. 9 og sådan kører det lige til den 16.

Herefter deler opgangene begge de store tørrerum resten af måneden i det antal dage, der er angivet på tavlerne med vaskelisterne.

Nu er det sådan, at der er lavet mange tiltag, som skal få tøjet til at tørre hurtigere.

Der er opsat affugtere, som suger luften ind, tørrer den og sender vandet gennem slangen og ud i kloarken, hvorefter den sender 5 grader varmere tør luft tilbage ind over tøjet. Der er lavet varme i rummene og opsat blæsere, som får fugtigheden ud af tøjet så den kan komme gennem affugterne.

Det betyder, at man ikke behøver at hænge i tørrerummet i alle de 48 timer, som man har det til rådighed, tøjet er tørt meget længe før.

Her beder vi om at man piller det ned, når det er tørt, for så kan andre, der ikke har vasketur bruge resten af perioden, dvs. at de kan vaske uden for tur, og alligevel nå at få tøjet tørt inden næste mor­gen kl. 9 hvor de skal have det tømt, for her kommer den næste og skal bruge det.

Så når man vasker, så **husk at tømme rummet inden kl. 9 næste dag.**

**Husk også at gøre rummene rene efter brug, der kommer ikke andre og gør det, og der står en støvsuger i strygerummet til det samme.**

**Se efter om rummene er reserverede inden man hænger sig ind i dem.**

**Husk vi vasker kun mellem kl. 08:00 – 20:00**

Vi er kun 16 i hver blok, det hensyn burde vi kunne tage til hinanden.

 Fjernvarmen har optaget os alle i efterhånden mange år og i år blev det endelig installeret og sat i gang.

I august skiftede vi fra gas til fjernvarme og efteråret er blevet brugt til at indregulere vores solfangere, jordvarme og nu også fjernvarmen således at det er solfangerne og jordvarmen der skal yde det meste, og så skal fjernvarmen først træde til når det andet ikke er nok mere.

Under indreguleringen opdagede vi, at der har været natsænkning på systemet, og det vil vi ikke have, for det første er der koldere om natten end nødvendigt, og det koster for meget at varme det hele op igen om morgenen, så natsænkningen er nu taget væk, hvilket skulle give et bedre klima.

Vi blev tvunget til at skifte varmeår, fordi fjernvarmen bruger kalenderår, så fremover vil vi også bruge det.

Det betyder, at vi har haft et varmeår fra 1. juni til 31 december 2015 og herefter hvert hele år.

Det betyder også, at vi skal have aflæst målere omkring 1. januar hvert år i stedet for som tidligere i maj/juni men det skal vi nok vænne os til.

Med hensyn til vejen er det et samarbejde med Vestforbrænding og kommunen om at lægge nyt asfalt på, og her havde kommunen ikke flere penge i 2015, så vi har fået besked om, at det først bliver i 2016.

Alle de fliser der var ødelagt af store biler mv. er blevet skiftet af Vestforbrænding, så det er faktisk kun asfaltering af vejen der mangler, men vi glemmer det ikke.

Den ene af pumperne i jordvarmen måtte desværre udskiftes for at få systemet til at køre optimalt, en ekstra udgift på kr. 30.000 men nu fungerer det hele så igen.

Det blev på generalforsamlingen nævnt, at vores gavle ikke så pæne ud mere, og heldigvis meldte Erik (som også isolerede vores koldtvandsrør) sig som arbejdskraft.

Han rensede, spartlede og malede dem alle 3, vi synes de er blevet rigtig flotte, så lad os nu passe på dem, endnu engang tak Erik, flot arbejde.

En af vores solfangere var utæt og havde været ude af drift i længere tid, men pludselig blev der sat stort stillads op, og blikkenslageren fik ordnet problemet, så nu fungerer det hele perfekt igen.

En af de nye andelshavere ønskede sig et nyt badeværelse, hvilket normalt ikke er noget problem, men her syntes håndværkeren at badeværelset skulle have noget friskt luft, så han borede et hul gennem ydermuren ud til det fri.

Det må man ikke, dette skal der søges om byggetilladelse til hos kommunen, og dette er andelshaverens ansvar uanset hvad håndværkerne siger.

Vi kan oplyse, at kommunen ikke tillader at man laver hul i en facadevæg, dette bare hvis andre skulle få samme ide, så må man ikke.

Den årlige udskiftning af anoderne gik helt efter planen og var hurtigt overstået uden problemer.

Bestyrelsen blev i foråret gjort opmærksom på at der var kommuner rundt om i landet, som var begyndt at forlange at regnvandet skulle i faskiner og ikke i kloarken, og der hvor de havde vedtaget dette, der skulle ejerne af bygningerne selv betale det.

Vi begyndte at undersøge sagen i Lyngby og vi kunne få forsyningen til at betale godt 300.000 kr. som hjælp til at lave dette arbejde.

Vi forhandlede længe med entreprenøren og forsyningen om dette, for vi ville ikke have penge ud af kassen, for at hjælpe forsyningen med at få mindre vand i kloaksystemet, men på den anden side ville vi gerne lave det nu, hvor vi kunne få tilskud, end senere hvor vi selv skulle betale det.

Det endte med et projekt hvor der skulle graves faskiner ned ved blok 3 i plænen mod Stengårds alle.

Ved blok 1 og 2 skulle der både graves nogle faskiner ned, men samtidig ville forsyningen have at vi gravede 40 cm af inde på øerne, som skulle danne vandreservoir når der kom meget styrtregn.

Vi sagde ja til denne plan, men aftalte med entreprenøren, at vi ikke ville have bassiner med eller uden guldfisk på øerne, så når forsyningen havde godkendt det hele, skulle der uden deres vidende graves mange faskiner ned inde på øerne, og jorden lægges på igen i samme højde, som den havde før.

Dette måtte vi selv betale 25.000 kr. for, men vi kunne ikke leve med disse bassiner som forsyningen havde forlangt fordi de syntes det er meget moderne med overfladevand og japanske broer og hvad de ellers havde forestillet sig.

Arbejdet blev udført i eftersommeren og berørte mange mennesker, fordi man ikke kunne komme frem eller tilbage i lang tid, foruden alle de haver man gravede op, ødelagde blomster mv. men nu skulle det hele være på plads igen, og vi håber at haverne til foråret bliver pæne igen.

Haverne foran blok 2 så efterhånden ikke godt ud, og vi overvejede meget at slette dem alle sammen og plante stedsegrønt, men efter et opslag var der andelshavere der meldte sig til at passe dem, så nu er alle haverne fordelt, der er dejligt.

Sidst på sommeren fik vi så skiftet ruderne på stuesiden i blok 3, bagefter blev de malet og til sidst blev de smurt og gennemgået.

Samtidig fik vi gennemgået de vinduer vi lovede på generalforsamlingen nemlig nr. 38 1. th., nr. 20 st. tv. og hr. Jørgen Slagelses badeværelsesvindue med de problemer det nu gav.

Der var i foråret service på vores affugtere, men her i efteråret larmede den enes blæser, så den måtte have en ny, så nu larmer den ikke mere.

Vi har i de sidste mange måneder foretaget oprydning i blokkene og det er gået meget fint.

Vi fik en henvendelse fra Tine Henriksen om, at hvis der var cykler der skulle smides ud, så ville hun godt formidle en kontakt til flygtningene om de ville have dem, og det synes vi er en god ide, så det har hun fået lov til.

Den sidste fredag i november forsvandt det varme vand i alle 3 blokke og det kolde i blok 1 og 2, men det er klart, at når der ikke kommer koldt vand i til varmtvandsbeholderen, så kommer der heller ikke noget varmt vandt ud til nogen over hovedet.

Sådan en ting opdages meget hurtigt, og vi fik da også rigtig mange henvendelser om hvorfor, og det viste sig, at der havde været et rørbrud på Skeltoftevej, som lukkede for vandet hos os.

Det er sådan at blok 1 og 2 forsynes med koldt vand fra Skeltoftevej, mens blok 3 forsynes fra Stengårds alle, derfor havde denne blok stadig koldt vand.

Det værste var dog, at den pumpe, som trækker det varme vand rundt, ikke havde noget vand at trække i, og den var så varm, at vi frygtede den var brændt af, men heldigvis efter at den havde kølet af et par timer, kunne vi starte den igen, da vandet var kommet tilbage.

Vi er meget utilfredse med forsyningsselskabet, de kunne godt have adviseret os om at der var problemer, så kunne vi have stoppet pumpen i god tid inden den blev så varm.

Formanden havde aftalt med forsyningsselskabet, at der hurtigt skulle komme en ekspert og se på problemet, og ham gik formanden og ventede på, men han kom aldrig, og han ringede heller ikke tilbage, man skulle tro, at det er os, der er til for dem, og ikke omvendt, men det vigtigste var, at vandet kom igen.

Der har her i 2016 igen været service på alle vores affugtere og de kører fint, og i blok 2 får affugteren et nyt ophæng,da det nuværende giver resonans ind i væggen.

Vores ledningsnet i kældrene er noget gammelt noget, og efterhånden også lidt brandfarligt værst i blok 3.

Det var samling på samling af ledninger, så vi bestilte en udskiftning af alt det gamle til noget nyt, så vi ikke behøvede at være bange for ulykker mere, og når man så river det hele ned, så ryger alle vores neonrør i kælderen også, hvilket vi godt vidste, så vi havde bestilt 8 nye lamper med følsomhedstænding som erstatning.

Senere kom elektrikeren og bad om lov til også at erstatte lamperne i opgangene til de samme nye, for det var nemmere og hurtigere også at skifte ledningerne ud op i opgangene.

Problemet var bare, at hver ny lampe koster ca. 2000 kr. plus håndværkerudgifter, og det havde vi ikke lige budgetteret med, men sådan blev det, 16 nye lamper ca. 32.000 kr.

Nu lyser lamperne ikke mere hele natten, men tænder øjeblikkelig når de modtager bevægelse, og vi har sat lamperne i kælderen til at lyse i 5 minutter, så man kan nå et eller andet inde i sit kælderrum og i opgangene tænder de ikke om dagen først når det bliver mørkt og så lyser de i 30 sekunder uden bevægelse.

Vi håber at kunne lave det samme i blok 1 og 2 de næste par år.

Glarmesteren starter udskiftning af ruder på stuesiden af blok 2 den 31. marts 2016 og når det bliver lidt varmere, så kommer maleren og maler, smører og gennemgår dem, så vi ved at de alle er OK.

Til juni kommer VVS-manden og udskifter de vandrette varmtvandsrør i kælder og på loft i blok 1, herefter skulle blok 1 være færdig med udskiftning af samtlige vandrør, både lodrette og vandrette.

Der er indkøbt 3 nye støvsugere, og de står i strygerummene.

De er beregnet til at man kan støvsuge tørrerummene, vaskekældre mv. så de altid er pæne rene, der kommer nemlig ikke nogen andre og gør det for os, og skulle man komme til at støvsuge mere end eet tørrerum, så gør det ikke noget. Blok 3 har nu oven i købet fået sat stikkontakter op, så nu er det nemt.

**Husk at vores affaldscontainere kun er til køkkenaffald, resten skal i storskrald.**

P.b.v.

Stig Hansen