



Formandens beretning for året 2017



■ Indledning

Så er er det igen tid til formandens beretning for det forgangne år. Igen må vi konstatere, at der er sket meget i vores andelsboligforening, så den høje vedligeholdelsesstandard beholdes, og så Opnæsgård stadigvæk er et dejligt og rart sted at bo.

■ Årets resultat

Resultatet for 2017 blev et plus på 2.783.269 kr.

Et ganske udmærket resultat, når man tænker på hvor mange ting vi igen har fået lavet af stort og småt på vores ejendom, uden at der har været behov for at opkræve ekstra beløb over boligafgiften.

Vores likviditet har igennem året været ganske fornuftig.
Indestående var ultimo året på ca. 19. mio. kr.

Det høje beløb skyldes flere forskellige ting:

Af dette beløb er 2.655.070. kr. deponering af penge i forbindelse med handel af andele, som skal videre til sælgerne. Altså penge der ikke kan disponeres over

Vi har 4 lån på hver 110 mio. kr.

Her har vi udnyttet den meget korte og til tider også negative rente.

Vi har igennem året haft 2 af vores 4 lån, som ikke har været afdækket med et SWAP lån.

Den ene SWAP aftale udløb ultimo december 2017, så nu er der kun et lån tilbage med en SWAP aftale, som udløber ultimo 2019.

Som tidligere informeret, så har vi omlagt et af vores lån til en meget attraktiv rente efter rådgivning sammen med Nykredit. Dette lån er tillige med afvikling og har en rente på 2,032%.

Lånet blev hjemtaget på et meget gunstigt tidspunkt i efteråret til en kurs meget tæt på 100.

Hvis vi ville gøre det samme i dag, så ville der være et kurstab på ca. 5 mio.kr.

I årets start har vi også som tidligere oplyst lavet en 10-årig aftale med et renteloft på 2%. Det betyder, at hvis renten stiger mere end 2 %, så vil denne forsikring bevirke, at vi får alle vores renteudgifter over 2% dækket i en 10-årig periode.

Sammen med vores rådgiver på dette område følger vi rentemarked tæt, og ser efter muligheder for at sikre os fornuftige renter på vores øvrige belåning.

Der var i budget 2017 aftalt et beløb, hvis renterne skulle stige i løbet af året.

Da dette ikke skete, så er denne budgetpost på ca. 3,5 mio. ikke blevet aktiveret, og er dermed forblevet på vores konto.

Den gennemsnitlige rente på vores belåning er 2,07%

På sidste års generalforsamling var der i budgettet indarbejdet et stort forslag om installation af dørtelefoner, Dette forslag blev ikke vedtaget, så derfor blev udgiften på 3.240.000 kr. ikke aktiveret. Og beløbet blev stående på vores konto i banken.

I 2017 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 3.983.308 kr.

Som altid så har vi ikke regnet med denne indtægt i vores budget, da vi ikke kan være sikre på, at indtægten kommer. Derfor er det ekstra glædeligt, når den så kommer.

Pr. ultimo 2017 havde andelsforeningen ingen egne lejligheder til salg.

Vi har i februar 2018 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger, så en ny andelskrone kan beregnes.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 831 mio. kr.

I år er den blevet vurderet til 853,6 mio. kr. med de forbedringer, vi har lavet i løbet af 2017.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til 53 (den er p.t. 50).

■ Informationsmøde den 16. januar 2018 i festlokalet på Alsvej

Vi var i bestyrelsen meget spændte på hvor mange der ville komme til dette informationsmøde, som havde præmiere denne dag. Målet med mødet var at give en information om de projekter, der var udført i 2017, samt de planlagte projekter i 2018, hvoraf nogle skal godkendes på denne generalforsamling. Desuden gennemgik vores Inspektør Sven-Erik W. Olsen de nye regler for ombygning af badeværelser, som kommer til at gælde fra næste år. Det blev en kæmpe succes, hvor ca. 80 mennesker mødte op, og jeg tror aldrig før, der efterfølgende er kommet så meget positiv respons på et arrangement. Denne kommunikationsform vil helt sikkert blive gentaget næste år i januar måned.

■ Hvad er en andelsboligforening egentlig for en størrelse?

En andelsboligforening har til formål, at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for foreningens medlemmer

Den enkelte andelshaver ejer derfor **ikke** sin bolig, men ejer en **andel** i foreningen og har fået **brugsretten** til sin lejlighed.

Andelstanken er, at man på den måde kan få **brugsretten** til en bolig til en overkommelig pris.

Vores bebyggelse er opført i slutningen af 1960'erne, og den daværende lovgivning gjorde det **ikke** muligt, at lave vores lejligheder om til ejerlejligheder, som jo ville have haft et helt andet prisleje.

Derfor var der kun muligheden at lave en andelsboligforening, da vi fik tilbudt at købe ejendommen af Codan Forsikring pr. den 1. november 2004.

■ Hvad vil det sige at bo i en andelsboligforening?

Vores andelsboligforening er et demokratisk fællesskab, hvor det er flertallet, som på vores årlige generalforsamlinger, bestemmer hvilke regler, der skal gælde for alle, via vores husorden og vedtægter, samt beslutter hvilke større projekter, der skal iværksættes.

Disse beslutninger er derfor gældende for alle – uanset om man er enig eller ej i disse ting.

Det er derfor **ikke** kun bestyrelsens ansvar, at disse ting bliver overholdt, men det er **alles** ansvar at disse regler og beslutninger bliver overholdt.

Vi har valgt en boligform hvor vi bor tæt på hinanden, og vi er alle forskellige.

Derfor er det fuldstændigt umuligt at gøre alle tilpas, og hvis man synes, det bliver alt for "besværligt" at bo i denne form for fællesskab, så er der jo altid muligheden at flytte til et andet og forhåbentlig bedre sted.

Der gælder de samme regler for alle, så vi kan bo sammen på en fornuftig og tryk måde.

Inspektørkontoret og bestyrelsen bruger en del tid på beboere, som ikke mener, at de fælles vedtagne regler lige skal gælde for dem. Det kan være parkering på brandveje med biler og trailere, ønsket om flere husdyr end det tilladte, opmagasinering af affald på trappeafsætter og indgangspartier, renovering af lejligheder uden tilladelse, direkte tilslutning af emhætte til vores fælles udluftningssystem, videresalg af en andelslejlighed med fejl og mangler m.m.

Så er der de andre ting, som vi også bliver blandet ind i, som hvilket mærke af skyllemiddel, der er det rigtige at benytte, støjende adfærd under udøvelse af sex, opgange, hvor man ikke kan tale sammen, men sender klagebreve til udtalelse hos bestyrelse / Inspektørkontoret, brug af støjende maskiner udenfor de vedtagne regler i vores husorden. I nogle opgange er der opsat klapsæder, så klages der over, at sæderne ikke klappes op efter brug. Opgange som ikke benytter cykelkælderne, udsmidning af madaffald i vores grønne områder, som tiltrækker rotter, rygere, som blot kaster deres cigaretskod ud over altanen, eller områder hvor græsset er fyldt med cigaretskodder og mange andre ting.

Begynder vi først at dispensere fra vores fælles regler, så bliver vores fælles regler jo meningsløse, og så blive det ikke så rart at bo her.

■ **Bestyrelsens arbejdsopgaver**

Vi er Danmarks største Andelsboligforening

Vi har over 15 ha jord

Vi er en forretning med en årlig omsætning på over 30 mio. kroner

Vi har belåning på 440 mio. kroner

Vi har en formue i vores bygninger på 853,6 mio. kroner

Opgaver hen over året i bestyrelsen:

- Udfærdige retningslinjer for drift og vedligeholdelse af ejendommen
- Aftale hvilke opgaver, der skal udføres af Inspektørkontoret
- Kontrol og opdatering af husorden / vedtægter til godkendelse på GF
- Løbende månedlig budgetkontrol af foreningens økonomi
- Løbende opfølgning på den korrekte finansiering af vores belåning
- Gennemgang af årlig vedligeholdelsesplan med udfærdigelse af konkrete vedligeholdelsesprojekter i samarbejde med Inspektørkontoret
- Deltagelse i byggemøder
- Personaleansvar vedr. Inspektørkontoret
- Godkendelse af fremlejekontrakter
- Godkendelse af hund / kat
- Opfølgning på beboere, som er i restance, i samarbejde med Qvortrup
- Opdatering af hjemmeside
- Afholdelse af 10 – 12 bestyrelsesmøder om året
- Godkendelse af nye andelshavere
- Sagsbehandling i forbindelse med køb og salg af andelslejligheder
- Fremvisning af lejligheder, når foreningen skal sælge egne lejelejligheder som ny andelslejligheder.
- Diverse møder med samarbejdspartnere i dagtimerne
- Besvarelse af beboerhenvendelser på mail/telefon
- Løbende optimering af priser på de opgaver, vores samarbejdspartnere leverer til os.
- Årlige møder med de faste samarbejdspartnere foreningen har
- Møder med offentlige instanser

En gang om måneden opdateres oversigten på vores hjemmeside over de projekter, bestyrelsen har fokus på lige nu – så der kan du følge med.

■ **Administrative opgaver**

Det er opgaver, som:

- Betaling af boligafgift
- Bogføring af bilag
- Betaling af godkendte fakturaer
- Udarbejdelse af månedlig budgetkontrol
- Udarbejdelse af månedlig likviditetsprognose
- Beregning af månedlig Andelskrone, lønafregning
- Indkaldelse til GF
- Styring af ventelister til andelslejligheder og P-kælder
- Udsendelse af materiale i forbindelse med månedligt salg af andelslejligheder
- Behandling af dokumenter og betalingsstrømme i forbindelse med salg
- Registrering og opfølgning på restancer
- Juridisk rådgiver for bestyrelsen.

Alle disse opgaver udføres af vores administrationselskab Qvortrup

■ Opfølgning / bemærkninger på diverse projekter fra 2017

Her kommer en kort gennemgang af de almindelige vedligeholdelse- og renoveringsopgaver, som er udført i 2017, og hvilke der fortsætter i 2018.

P-kælder

Er blevet renoveret med udskiftning af betonfelter i gulvet, maling af vægge og ny opstribning af felterne til P-pladserne

Pris er 296.875,00 kr.

Balustre

Alle opgange får malet balustre.

Indendørsarbejde, som foretages i den mørke og våde tid.

Opgaven er startet op i efteråret 2017 og fortsætter i 2018

Mange forskellige farver på balustrene i opgangene

43 opgange - samlet pris er 371.000 kr.

Der er brugt 149.000,00 kr. i 2017

Der er overført 221.000,00 kr. til budget 2018

Maling af træværk i indgangspartier

Alt træværk er malet sort i alle indgangspartier

Loftet er malet hvidt. Det var tidligere mange forskellige farver på disse lofter.

Pris 180.000,00 kr.

Trækunst

Det hele skal ikke bare være rododendron og bøgehække.

Derfor udnyttede vi et af vores store træer til lidt kunst i området

Træskulpturen er placeret mellem blok 3 og 4 ind mod havesiden

Pris 8.000,00 kr.

Renovering af tage

Blok 1 + 2 + 3 samt varmecentralen har fået udskiftet tagpap.

Det var de sidste tage vi manglede at få udskiftet i hele vores kompleks i denne omgang.

Samlet pris 877.940,00 kr.

Renovering af trappenedgange på Alsvej

Trapperne ved de 3 nedgange på Alsvej havde forskellige former for betonskader.

Pris 80.000,00 kr.

Betonskader ved festlokale

Forskellige skader i betonmuren ved festlokalet ud mod søen er udbedret

Pris 45.125,00 kr.

Højbede på Alsvej

Projektet er lavet færdigt på den sidste del af P-pladsen på Alsvej

Det hele fremstår nu som en pæn helhed på Alsvej

Pris 300.000,00 kr.

Vandsepareringsprojektet

Projektet kører over alt forventning

Entreprenøren er langt foran tidsplanen, og det forventes, de er færdige i starten af juni måned i år.

Det meget våde efterår har gjort det helt umuligt at reetablere områderne helt færdige.

Det vil ske når foråret og varmen forhåbentlig fjerner fugten i jorden.

Et kæmpe projekt, hvor vi sikrer A/B Opnæsgård mod oversvømmelser i vores stuelejligheder ved fremtidige store regnskyl.

Vi er allerede i dialog med vores forsikringsselskab, som har lovet lavere præmier, når projektet er færdigt, og vi dermed har fjernet risikoen for vand i stuelejlighederne ved større regnskyl.

Samlet pris er 3.000.000 kr.
Heraf forbrugt i 2017 - 1.167.612,00 kr.
Overført til budget 2018 1.832.388,00 kr.

Trappe ved varmecentral

Helt ny trappe er lavet, samt støbt ny betonvæg
Herefter er de resterende vægge på bygningen blevet filset, så hele bygningen fremstår pæn.
Samlet pris 249.875 kr.

Ny beplantning

Al gammel hæk på Ørbækvej er fjernet fra Netto og frem til indkørslen til A/B Opnæsgård og erstattet af færdig bøgehæk på 180 cm.
Pris 240.000 kr.

Nyt låsesystem

Alle låse i vores kælderdøre er blevet udskiftet til briksystem.
Beslutningen blev vedtaget på vores GF i 2017
Pris 756.355,00 kr.

Nyt LED lys i opgange

Alle lamper i vores opgange er skiftet til LED lamper, som bruger meget mindre strøm end de gamle lamper.
Desuden var det ikke længere muligt at få reservedele til disse lamper.
Det er nu kommet et meget bedre lys i opgangene, hvor det er muligt igennem sit spionhul i døren at se, hvem der står på den anden side af døren. De gamle lamper brugte ca. 32 W og de nye bruger kun 8 W.
Pris 290.219,00 kr.

Alsvej / brøstningsbrædder

Alle brøstningsbrædder over altanerne er skiftet ved alle 144 lejligheder.
Udskiftningen er foretaget via lift
Pris 180.000,00 kr.

Energioptimering

Optimering af vores boilerum, hvor vi har vores pumper siddende, der sørger for, at vi bl.a. har koldt og varmt vand i lejlighederne og varme i radiatorerne.
Alle disse boilerum er blevet sammenkoblet, så alt kan styres fra en computer på Inspektørkontoret.
Vi vil dermed kunne følge forbruget dagligt frem for ved manuel aflæsning en gang om måneden i de enkelte boilerum.
Pris 390.000,00 kr.

Norfors (tidligere Nordforbrænding)

Regnskabet 2017 er belastet med de sidste regninger vedr. vores voldgiftssag i 2017 mod Norfors.
Det drejer sig om i alt. 246.346,00 kr.

Nye stigstrengene på Alsvej

Et kæmpe projekt som nu betyder, at alle 144 lejligheder på Alsvej også har fået bedre forhold med koldt- og varmt vand. Projektet er afsluttet i februar 2017, og i regnskabet er der bogført de sidste udgifter på 1.687.865,00 kr.

■ Planlagte renoveringsopgaver i 2018

I samarbejde med Inspektørkontoret og med udgangspunkt i vores vedligeholdelsesplan, vil der i 2018 komme følgende vedligeholdelses- og renoveringsopgaver. Der vil desuden også komme store projekter, som skal godkendes på vores generalforsamling.

Alle beløb er afsat i vores budget 2018

Her kommer de forskellige opgaver med en kort beskrivelse:

Ventilatorer på tagene

Vi har i dag mange forskellige modeller stående på vores tage (70 stk.), som sørger for udluftning i vores lejligheder. Mange af vores ventilatorer er gamle og udslidte. Nye modeller vil være mere strømbesparende og bedre til at udligne trykket i udsugningen i de enkelte lejligheder. Desuden vil det visse steder være muligt, at vi kan nedbringe antallet af ventilatorer på taget.

Projektet har en størrelse, så det skal godkendes på vores generalforsamling.

Ved vedtagelse vil det have en positiv effekt på vores andelskrone

Pris for dette vil være 3.145.000,00 kr.

Fjernelse af 3 x elevatortårne

De 3 elevatortårne på Alsvej bruges ikke mere, og er derfor bare en ekstra udgift til vedligeholdelse. På det ene tårn sidder der en sirene, som vi har skulle have tilladelse til at flytte. Opgaven var planlagt til udførelse i 2017, men bliver først udført i år.

Pris 100.000,00 kr.

Rensning af facader

Vores facader er efter mange år blevet grimme at se på efter påvirkning af vind og vejr.

Bestyrelsen har sammen med Inspektørkontoret undersøgt mulighederne for at få lavet facaderens af vores bygninger uden af ødelægge betonen, så den derved bliver mere modtagelig for snavs.

Vi har lavet et forsøg med gavlen på blok 3 (de små blokke ud mod havesiden), hvor vi i efteråret har fået rensset af.

Projektet har en størrelse, så det skal godkendes på vores generalforsamling.

Pris for dette vil være 1.250.000,00 kr.

Tunnel ved. nr. 55 – 57

Tunnellen vil blive malet med noget speciel betonmaling – KEIM, som gør at den vil fremstå mere lys og venlig.

Malingen vil ske i forbindelse med at P-plads etableres i området.

Prisen er 30.250,00 kr.

Tag /aluminiumskanter

Alle tagene på blok 4 & 5 og den lange bygning skal gennemgås, så der ikke er utætheder i forbindelse med aluminiumskanterne og tagpappet. Opgaven var planlagt til udførelse i 2017, men grundet vejret var det ikke muligt,

Der er afsat 300.000,00 kr.

Maling af indgangspartier ud mod havesiden

Betonen på havesiden på den lange bygning er meget forskellig og medtaget efter diverse reparationer og graffiti.

Langs jorden er der på betonen for mange år siden malet en grå kant på ca. 15 cm. Det er vel 8 – 10 år siden, at det blev malet, så det har holdt meget godt. For at gøre denne bagside mere lys og venlig, så bliver indgangspartierne og væggene på havesiden malet i denne grå tone med KEIM maling, som kan holde.

Ved Inspektørkontoret er der malet en hel væg i den farve det bliver.

Projektet var sat til udførelse i 2017, men det tog længere tid at ramme den rigtige farve end forventet.

Herefter var det pga. kulde ikke muligt at male.

Projektet vil blive udført når vejret tillader det i 2018.

Pris 345.000,00 kr.

Plastfuger ved plastvinduer

Det er efterhånden en del år siden, at vi visse steder skiftede til plastvinduer.

Fugerne omkring disse vinduer skal have en udvendig kontrol, så vi sikrer os, at de stadigvæk er tætte.

Opgaven var planlagt til 2017, men er flyttet til 2018.

Der er afsat 250.000,00 kr. til opgaven

El-tavler i boilerum

El-tavlerne i vores boilerum er gamle, og giver mange fejl i dagligdagen. Tavlerne skal udskift i de 5 små blokke, samt i nr. 37, 45, 49, 59, 71 og 83. Tavlerne skal skiftes til noget mere moderne, så de opfylder gældende krav til elinstallationer. Pris 390.000,00 kr.

Hovedrengøring

Der skal foretages hovedrengøring i alle opgange, når vi er færdig med at grave i forbindelse med vores vandsepareringsprojekt. Der er afsat 250.000,00 kr. til dette.

Blødgøring af brugsvand

Ved at opsætte et sådant anlæg, fjerner vi kalk i vores nye rør, toiletter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, brusekabiner, vandkogere m.m.

Både vores rør og vores egne ting i lejligheden, som er i berøring med vand, vil holde meget længere.

Vi skal have opsat 9 anlæg ved de steder, hvor vi får vand ind i ejendommen fra Novafors.

Projektet har en størrelse, så det skal godkendes på vores generalforsamling.

Ved vedtagelse vil det have en positiv effekt på vores andelskrone

Pris for dette vil være 1.400.000,00 kr.

P-plads / afsætningsplads

Som besluttet på GF 2017, så er der afsat midler i budgettet til etablering af P-plads / afsætning plads ved den grønne trekant ved nr. 55 – 59.

Denne plads etableres, når vandsepareringsprojektet er afsluttet.

Der er afsat 200.000,00 kr.

Betonreparationer/trapper

Der er diverse skader rundt omkring, hvor beton skal repareres.

Der er afsat 200.000,00 kr. til dette.

Asfaltreparationer

Der er diverse skader, som skal repareres efter vinteren på de forskellige P-pladser

Der er afsat 100.000,00 kr. til dette

Udskiftning af gelænder

Der skal udskiftes gelænder til nedgangene til kældrene ved nr. 1 – 29

Prisen er 108.000,00 kr.

Nyt rækværk P-plads

Der skal udskiftes rækværk på bestående P-plads 61 – 85, samt opsættes nyt rækværk ved den nye P-plads ved 55 – 59.

Prisen er 216.000,00 kr.

Materialgården

Den skal have en gang maling, så træet ikke rådner.

Pris. 30.000,00 kr.

Beskæring ved søen

Der trænger til oprydning omkring søen ved festlokalet. Vi er i gang med at søge myndighederne om lov til dette, og forventer oprydningen vil ske i efteråret 2018.

Prisen er 175.000,00 kr.

Tørrerum

Oprettelse af nye tørrerum og renovering af gamle tørrerum

Der er afsat 100.000,00 kr. til dette.

Gylletank (se yderligere bemærkninger andetsteds i beretningen)

Det er konstateret, at vi har en gylletank liggende mellem blok 2 og 3, som er fra den gamle gård, der lå her for over 50 år siden.

Den skal fjernes.

Pris 220.000,00 kr.

Udskiftning af laurbærkirsebær

Der er desværre rigtig mange steder, hvor vores laurbærkirsebær ikke har det så godt.

Det skyldes, at det ikke er den samme sort, som vi har fået plantet alle steder. Der er faktisk 4 forskellige sorter, som ikke vokser ens. Nogle steder skal jorden skiftes og der skal drænes, så vandet kan trække væk fra rødderne.

Prisen dækker en udskiftning alle de steder, det er nødvendigt, og så det bagefter ser pænt ud alle steder.

Pris 565.000,00 kr.

Beplantning 2 gavle / små blokke

Ved de små blokke mangler gavlene ved blok 1 og 2 ud mod havesiden at blive ryddet op og tilplantet på samme måde, som de øvrige blokke

Pris 200.000,00 kr.

Små blokke / under altanerne i stueplan

Ved de små blokke ind under altanerne i stueplan, skal der fjernes ukrudt, hvorefter der lægges en dug, som ukrudt ikke kan komme igennem. Ovenpå denne dug bliver der lagt granitskærver, og det sluttet pænt af ud mod græsplænen.

Pris 215.000,00 kr.

Udskiftning af glas i indgangspartier

For at holde bedre på varmen i vores opgange, så indstiller bestyrelsen til, at vi udskifter alle ruderne i vores indgangspartier til energiglas. Udskiftningen vil ske i alle indgangspartier i de 5 små blokke, samt i den lange bygning inkl. indgangspartierne ud mod havesiden. Der skal i alt udskiftes 185 ruder.

Projektet har en størrelse, så det skal godkendes på vores generalforsamling

Pris 460.000,00 kr.





Vandsepareringsprojekt 2017 / 2018



■ Affaldssortering

Sorteringen af diverse ting er blevet sat godt i system, og det benyttes flittigt af alle.

Det betyder, at vores antal af affaldssække til afhentning er lavt i forhold til vores størrelse. Det betyder igen, at vi stille og roligt nedbringer vores udgifter til renovation.

Sorteringen af affaldet i pap, aviser, blade, flasker m.m. betyder, at vi har mulighed for at sende disse ting videre til genbrug, og på denne måde have en grøn profil.

Siden vi startede ordningen i sommeren 2016, har vi sorteret ca. 50 tons fra, som dermed ikke er kommet i vores renovationssække.

Vi har ordninger i dag, hvor det ikke koster noget af komme af med dette genbrug. Den eneste udgift, vi har, er mandetimer til at fjerne affaldet fra vores mange affaldsrum.

50 tons er altså ret meget, som ikke kommer i vores almindelige affaldssække mere.

Det svarer til, at vi "sparer" mellem 2.500 og 3.000 sække om året på denne affaldssortering.

■ Fastelavn

Igen i år blev der holdt fastelavnsfest til den store guldmedalje. Rigtig mange deltog, og der var mange flotte udklædninger. Der blev kæmpet godt ved de forskellige tønder, inden vinderne blev fundet.

Stor tak til Birgitte Falck-Hansen, som sammen med andre frivillige sørger for, at der bliver lavet fastelavnsfest i A/B Opnæsgård.

Birgitte har dog oplyst mig, at i år var sidste gang, hun ville stå for dette arrangement.

Så andre gode frivillige kræfter søges til at lave Fastelavnsfesten i 2019.

Hvem melder sig? Jeg er sikker på, at Birgitte nok ville hjælpe med at give sin viden videre.

Tak til Birgitte og de frivillige igennem årene.

■ Hjertestarter

Nu har der været hjertestartere hængt op et helt år, og de er blevet brugt nogle gange, så det har bestemt haft sin berettigelse.

Den 29. januar 2018 har der været afholdt opfølgingskursus i hjerte- /lungeredning, og alle de frivillige deltagere har fået deres bevis.

Det næste kursusforløb er ikke planlagt endnu, så hvis du ønsker at deltage på dette, så send en mail til bestyrelsen via kontaktmodulet på vores hjemmeside.

Primusmotor i projektet er Thomas Christiansen fra bestyrelsen og Uwe Frahm fra nr. 59

Hjertestarter findes i følgende opgange: 9, 21, 43, 57, 75 og Alsvej 4B.

Tak til alle de frivillige som er med i dette projekt.

■ Fra leje til andel

Pr. ultimo 2017 var der 478 andelslejligheder, 96 lejelejligheder og 3 erhvervslejemål i vores forening.

Når en lejelejlighed fraflyttes, bliver den herefter solgt som andelslejlighed.

I nogle af de lejelejligheder, som andelsboligforeningen overtager efter fx et dødsbo, oplever vi desværre, at der ikke er penge til vedligeholdelse af disse lejligheder. En del af dem er i en ekstrem dårlig stand, hvor arvingerne fragår sig arv og gæld. Det kan være en lejlighed, hvor der er meget nikotin på væggene, alle stikkontakter er rykket ud, alle skabslågerne mangler i køkkenet og et totalt nedslidt parketgulv. I sådanne tilfælde er det andelsboligforeningen, som har udgifterne til at gøre lejligheden lidt mere beboelig, så der kan findes en køber til lejligheden

■ Årsafslutning vand & varme 2017

Året 2017 var året, hvor vi alle havde et helt år, hvor hver enkelt lejlighed skulle betale eget forbrug af koldt- og varmt vand.

Det var nu ikke mere "fællesskabet" som betalte for de lange bade, eller når man ikke lige fik lavet sit toilet, når det var utæt. Ved at man nu selv skal betale efter måler, så koster det også ved kasse1, når man ikke får taget vare på evt. vandspild.

I 2016 var det normale vandforbrug for en dansker i gennemsnit 37,9 m³ vand pr. person, hvilket svarer til 104 liter vand pr. dag. En familie på 2 voksne og 2 børn bruger ca. 140 m³ vand om året.

Vi har alle pr. 1. marts 2017 fået tilsendt årsafslutningen 2017 for vand og varme.

Det har helt sikkert givet både negative og positive overraskelser, alt efter om det var en ekstraregning eller tilbagebetaling, man modtog.

Vand 2017

Totalt set så har vi i 2017 sparet ca. 12.000 m³ vand, svarende til et fald på 26%, bare fordi vi har fået målere og selv skal betale for vandet.

I alt skal der returneres 639.706,16 kr. til beboere, som har betalt for meget, og opkræves 434.882,28 kr. hos dem som har brugt mere vand end beregnet.

Den største tilbagebetaling til en enkelt beboer er på 5.646,14 kr. og den største ekstrabetaling er på 14.739,22 kr.

Varme 2017

I alt skal der returneres 1.139.946,12 kr. til alle de beboere, som har betalt for meget a conto til varme, og modsat skal der opkræves 158.445,88 kr. hos de beboere, som har betalt for lidt i a conto.

Den største tilbagebetaling er på 11.173,28 kr. og den største ekstrabetaling er på 5.873,22 kr.

Spændende at se hvordan forbruget af kold- og varmt vand bliver i 2018

Husk, at du løbende kan følge dit forbrug på www.istaonline.dk, alle har fået udleveret brugernavn og kodeord af Ista.

Har du spørgsmål til dette eller din afregning, så skal du kontakte Ista direkte.

■ Energimærkning

Der er et lovkrav om, at vi skal have en energimærkning af vores bygninger.

Den 6. september 2017 fik vi lavet en ny opdateret rapport, som gælder i 10 år – altså frem til 6. september 2027.

Rapporten er tilgængelig på vores hjemmeside, så her kan du læse mere:

<http://abopnaesgaard.dk/om/energimaerker>

■ Restancer / tab

I så stor en bebyggelse oplever vi desværre, at beboere ikke kan betale deres husleje, og dermed kommer i restance i 1 eller flere måneder.

I sådanne tilfælde beder vi om, at beboeren skal kontakte sin bank hurtigst muligt for at finde en løsning, da vi som forening ikke vil og kan være "bank" i sådanne situationer

Vi forsøger som forening at hjælpe, men det kræver, at man kommer med en fornuftig løsning, som vi tror på, og der er en acceptabel plan for, at det ikke sker igen.

Vi har 1 – 2 sager om året, hvor det kommer så langt, at kongens foged kommer og sætter vedkommende ud af lejligheden, hvorefter lejligheden tvangssælges.

Endelig møder vi oftere og oftere de lidt mere "hard core" beboere, som konstant er bagefter med betaling af alt, og hele tiden kører på grænsen, og kender reglerne for restance og forældelsesfrister. De sørger for hele tiden lige at indtale mindst muligt, så en ny forældelsesperiode starter. Sådant kan det desværre køre i lang tid, uden at man lovmæssigt kan gøre noget som helst ved dem. Man kan kun håbe på, at de kan fanges i en fejl, så de kan smides ud af foreningen.

■ Netto

Ja, hvad sker der egentlig med vores Netto!

I efteråret 2015 ønskede Netto, at udvide deres butik hurtigst muligt.

Vi besluttede på vores generalforsamling i 2016, at det ville vi godt være med til, med en løsning, der betød at de betalte hele ombygningen over en 10-årig periode.

Dansk Supermarked fik dagen efter vores GF i 2016 skriftligt besked om, at der var sagt ok til denne ombygning.

Bestyrelsen havde kontakt med deres rådgiver nogle få gange i 2016, og i hele 2017 hørte vi intet fra dem. Bestyrelsen har i starten af 2018 meddelt Dansk supermarked, at vores tilsagn ikke gælder mere, og hvis de ønsker at ombygge på et senere tidspunkt, så skal det godkendes på vores GF igen.

■ Nye regler for ombygning af badeværelser

Der kommer nye regler for ombygning af badeværelser pr. 1. juli 2019.

Vores Inspektør Sven-Erik W. Olsen gennemgik de nye regler på vores informationsmøde den 16. januar 2018.

Det betyder kort fortalt, at det ikke mere er tilladt at have sin vaskesøjle ved siden af sin brusekabine, som mange har i dag.

Hvis man har et gammelt badeværelse, hvor der i dag ikke er placeret en vaskesøjle, så skal man have ansøgt om renovering inden 1. juli 2019 til placering af en vaskesøjle.

Så skal renoveringen bare være foretaget inden 1. juli 2020, og så vil man kunne gøre det under de nuværende regler.

Hvis man allerede har en vaskesøjle placeret efter de nuværende regler, så har den nye lovgivning ingen konsekvens.

Bestyrelsen og Inspektørkontoret er i gang med at ansøge om en general dispensation fra disse nye regler, så vi i A/B Opnæsgård ikke bliver omfattet af disse.

I vil via beboerinformation bliver orienteret, når der er nyt i sagen.

■ Salg af lejligheder i 2017

I 2017 blev der i alt handlet 45 lejligheder i vores forening.

Heraf var de 7 lejligheder foreningens egne lejligheder

Af de 45 handler var 19 af dem salg af lejligheder på Alsvej.

Handlen foregår via vores ventelister, og langt de fleste bliver handlet til den aktuelle andelskrone + evt. godkendte forbedringer i lejligheden.

■ TV- og bredbånd

Grundpakken er en del af vores boligafgift, og signalerne leveres som bekendt af Yousee.

Yousee har i august måned 2017 opdateret vores anlæg, dog uden at give os besked om dette.

Det har i nogle lejligheder givet lidt udfordringer med at modtage et godt Tv-signal og bredbånd.

Bestyrelsen har haft flere møder med Yousee om dette, og vi har også ved samme lejlighed påpeget forskellige ting, som vi mener skal være anderledes.

YouSee er derfor blevet bedt om at kigge på løsninger for et fremtidigt samarbejde, og vi vil orientere om dette lige så snart får svar fra YouSee.

■ Gylletank

I forbindelse med vores vandsepareringsprojekt er der blevet gravet mange steder, og nogle steder har der også været lidt overraskelser i jorden.

I gamle dage var hele vores områder landbrugsjord og gården "Opnæsgård" lå her.

De har åbenbart også haft dyr, da vi har fundet den gamle gylletank, som er over 50 år gammel.

Den er placeret mellem blok 2 og 3 ved de små blokke.

Der er ingen udsivning fra den, og der er ingen lovhjemmel til, at vi skal fjerne den.

Hørsholm Kommune har dog pålagt A/B Opnæsgård, at kommunen i fremtiden skal have måleadgang til den, så de evt. kan komme med en påbud til at os, om at den skal fjernes, hvis den pludselig begynder at forurene den omkringliggende jord og vores sø.

Bestyrelsen har forsøgt at indgå en økonomisk aftale med Novafors, som har en vandboring i nærheden af denne gylletank og Hørsholm Kommune.

Ingen af de 2 offentlige instanser ønsker at deltage i denne oprydning, så regningen hænger alene på A/B Opnæsgård.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at den skal fjernes, så der er ryddet op en gang for alle.

■ Årets gang på Inspektørkontoret

Det foregår rigtig mange ting på vores Inspektørkontor.

Når man kommer forbi, så kan der nogle gange være rigtig mange mennesker, som lige skal spørge om noget. Det kan være mange forskellige typer af håndværkere, som er i gang med at lave forskellige ting, og som lige skal have en accept fra Sven-Erik, om at det er ok, inden de kan komme videre. Det kan være beboere, som lige kommer forbi med et spørgsmål om at leje festlokalet, skal have nøglebrikker opdateret eller har observeret en fejl i området, som Inspektørkontoret skal have besked om.

Nogle gange kan det faktisk ligne en større busstation, hvor man venter på at komme videre.

Man får altid en lynhurtigt svar, og hvis man taler pænt, så får man også et pænt svar og hjælp til det, man gerne vil have.

Sven-Erik deltager i alle former for byggemøder, og sætter reglerne for hvordan håndværkerne skal opføre sig i området, og sker det ikke, så bliver der hurtigt rettet ind.

Til vores alles glæde, så har Sven-Erik også en stor teknisk viden på rigtig mange områder, som kommer os alle til gavn, når de store projekter skal køre.

Den viden benytter bestyrelsen sig af, når vi udarbejder vores årlige oversigt over hvilke vedligeholdelses- og renoveringsgaver der skal sættes i gang

Det er ikke sjældent, at Sven-Erik kommer med gode alternative løsninger til de håndværkere vi har gående, som gør projektet billigere og bedre for os alle.

Derfor sparer vi rigtig mange penge på ikke at skulle ansætte en udefra kommende rådgiver, som ikke kender foreningen og vores infrastruktur, til et meget stort honorar.

Johnny udfører mange af de praktiske opgaver i dagligdagen, så vi bl.a. får nye affaldsposer, skiftet pærer, tømt affaldsspande, kørt renovationssække til afhentning, saltning om vinteren, skift af navneskilte når nye flytter ind og en masse andre ting

Så stor tak til Sven-Erik og Johnny for jeres arbejdsindsats i 2017, og jeres måde at være på..

■ Afslutning

Jeg håber rigtig mange af jer vil komme til årets generalforsamling og deltage i debatten. Det er vigtigt i en andelsforening, at der er mange engagerede beboere, der møder op og interesserer sig for foreningens virke.

Lad os sammen få en god generalforsamling, som bliver holdt på en god demokratisk måde, og ikke mindst i en god tone.

Husk, at hvis du ikke kan deltage, så kan du benytte den medsendte fuldmagt.

I henhold til vores vedtægter, så må vi hver især kun have en fuldmagt, så kan du ikke komme, så find en i din opgang der kan tage din fuldmagt med, og fortæl vedkommende, hvad der skal stemmes.

Husk at man ikke kan give sin fremlejer fuldmagt til at deltage i vores Generalforsamling, så den der skal modtage din fuldmagt, skal være andelshaver.

Bestyrelsen kan derfor ikke modtage fuldmagter.

Jeg ser frem til at se mange af jer den 18. april 2018.

*Niels Stærup
Formand*

Den 12. marts 2018

