



Formandens beretning for året 2013

A/B Opnæsgård

Som tiden dog flyver af sted.

Jeg synes ikke, at det er ret lang tid siden, at vi stiftede vores andelsboligforening. Men i år har vi faktisk 10 års jubilæum - det er den 1. november 2014.

I den forbindelse læste jeg faktisk alle de udsendte formandsberetninger igennem. De gav et rigtig godt overblik over, hvor meget vi egentlig har fået lavet på vores ejendom – også uden de helt store stigninger i boligafgiften.

Det kan vi være rigtig stolte over, og jeg ved, at mange andre Andelsboligforeninger faktisk er misundelig på os.

Jeg vil kort opsummere, hvad der er sket i året 2013.

Vedligeholdelsesplan

I foråret 2014 fik vi lavet en ny opdateret vedligeholdelsesplan.

Den gamle plan vi havde, var fra da vi startede vores Andelsboligforening i 2004.

Bestyrelsen er i gang med at kigge denne rapport igennem, og prioritere de forslag, der er. Planen er, at disse ting vil blive udført i takt med, vi har penge til dette.

Planen indeholder bestemt ikke store overraskende økonomiske projekter, så vores ejendom er i en rigtig god stand.

Besparelser

I de 10 år jeg har siddet i bestyrelsen, har vi sammen med Inspektørkontoret altid haft fokus på besparelser på alle fronter, så som f. eks. el, varme og vand.

I det omfang det har kunnet betale sig, har vi udskiftet pumper, lyskilder m.m. ud til noget nyt og bedre med en kort tilbagebetalingstid.

I øjeblikket har vi bl.a. fokus på vores store pumper, der sørger for varme og vand i vores lejligheder. Nogle af disse pumper er mere end 25 år gamle, og kunne med fordel skiftes til nogle nye og strømbesparende.

En anden ting, vi også har fokus på, er belysningen i bl.a. vores opgange. De lyskilder, vi har disse steder, er efterhånden slidte, og vi kan ikke få reservedele til dem mere. Vi ser derfor på mulighederne for udskiftning til LED lyskilder, som vil give os besparelse på strømmen. Endelig har vi fokus på de af vores samarbejdspartnere, som udfører store faste opgaver for os. På disse områder er vi i gang med at indhente nye tilbud på opgaverne.

Grønne områder

Det er herligt med vores store grønne områder, som bliver brugt af flere og flere, når vejret tillader det.

Vi prøver hele tiden at sørge for, at de ser pæne og indbydende ud, så vores unikke have er en fryd for øjet for alle os, der bor i Opnæsgård og på Alsvej.

Når man benytter de grønne områder, så skal man selvfølgelig huske at rydde op efter sig. Desværre er der flere steder på vores store græsplæne, som har fået status af, at her er det "legalt" ikke at rydde op efter sin hund, når den har besøgt.

Når jeg taler med drengene som spiller fodbold på den store plæne, så kan jeg godt forstå, at de ikke synes, det er særligt lækkert at spille bold på plænen, når der ikke bliver ryddet op efter hundene.

De personer, som passer vores grønne områder inkl. Inspektørkontoret, synes bestemt heller ikke det er rart at få hundens efterladenskaber på deres fodtøj, og så bagefter skulle sidde og spise frokost.

Når man har hund her i A/B Opnæsgård, så følger der visse forpligtigelser med i henhold til vores fælles husorden.

Husk at vise respekt for andre, som også ønsker at have fornøjelse af vores smukke grønne områder.

I efteråret 2013 gav vi de grønne områder omkring højhuset og Netto på Alsvej et løft, så de kom til at se mere indbydende ud.

Det har gjort, at området er blevet mere indbydende både på forsiden og bagsiden af højhuset, samt at vores ansigt ud til i svinget ved Netto også er blevet mere indbydende.

Vi har fået mange positive tilkendegivelser for dette arbejde.

Salg af lejligheder

I så stor en andelsboligforening som vores, så sker der løbende udskiftning i lejlighederne. Når en lejelejlighed fraflyttes, så bliver den af foreningen solgt som en andelslejlighed, og foreningen får herefter penge i kassen.

Når en andelslejlighed bliver solgt, så flytter der en ny andelshaver ind.

Denne type handel giver ikke foreningen noget provenu.

Kigger vi på de sidste 3 års handel af lejligheder, så har vi i hvert af årene haft følgende samlede omsætning af A/B Opnæsgårds egne lejligheder og øvrige andelslejligheder:

2011	ca. 4,0 mio. kr.
2012	ca. 4,5 mio. kr.
2013	ca. 18,0 mio. kr.

Det betyder, at A/B Opnæsgård pr. ultimo 2013 kun havde 3 egne lejligheder, som ikke var solgt.

Jeg kan også se, at når lejlighederne sælges i A/B Opnæsgård, så er fradraget blevet noget mindre. Der, hvor fradragene er størst i salgsprisen, er, når det intet er gjort ved lejlighederne og så på Alsvej.

Krav fra stat & kommune

Med den størrelse vi har i Hørsholm, så betyder det, at vi en gang i mellem har sager, som betyder, at vi skal i direkte dialog med Hørsholm Kommune.

I langt de fleste tilfælde, så foregår det på et fornuftigt niveau, og vi får fundet løsninger, som er meget fornuftige.

Når en sag så "hopper helt af sporet", så giver det ofte store udfordringer, og en meget lang sagsbehandling, som ofte ender med udgifter til advokat.

Her er nogle af de større sager, hvor kommune og stat har indflydelse:

Separering af regnvand

I øjeblikket arbejder vi på en større sag, hvor vi i samarbejde med Hørsholm Vand gerne vil have vores regnvand separeret væk fra vores kloakledning.

I en rigtig god dialog med Hørsholm Vand har vi kigget på muligheden for dette hos os, og vi arbejder i fællesskab på nogle meget fornuftige løsninger.

For A/B Opnæsgård skulle det gerne betyde en mindre betaling af vandafledningsafgift, og evt. en mindre forsikringspræmie, da vi også på denne måde minimerer risikoen for oversvømmelse i vores kældre og i udsatte lejligheder på stueetagen.

Affaldssortering

Så er vi ved at kigge på mere affaldssortering i A/B Opnæsgård, da Folketinget har vedtaget en ny lov om dette.

Vi er allerede i dialog med Hørsholm Kommune, om hvilke tiltag vi skal foretage os her i A/B Opnæsgård.

Når vi ved mere, så vil I alle få nærmere information

Bommene ved viadukten

I svinget ved viadukten og ud for nr. 53 har vi en sti oppe fra de bagvedliggende huse, som går igennem vores områder. Stien benyttes af en del børn, som skal til Hørsholm Skole. Stien er offentlig, og en tinglyst ret, som vi intet kan gøre ved.

Mange, der benytter denne sti og skal over vejen i dette sving og videre til viadukten, er bestemt ikke altid lige opmærksomme på, at der kan komme biler i dette sving.

De kan nemlig ofte ikke høre bilerne, da de ofte hører musik.

Derfor kontaktede vi Hørsholm Kommune (HØ) i efteråret 2013 og bad om at få sat lidt mere sikring op, så man ikke bare kunne køre direkte ud på vejen, når man kom oppe fra det bagvedliggende område. En anden ting vi også gerne ville have stoppet var de mange knallerter, som synes, det er nemmere at køre i vores områder frem for at køre udenom.

En medarbejder fra Hørsholm Kommune kiggede forbi og kunne godt se problemstillingen, men HØ havde ikke penge til denne sikring.

Vi forespurgte så, om vi måtte opsætte den ekstra sikring, da vi er meget bange for, at der skal ske en ulykke på dette sted.

Vi fik lov til dette og aftalte nærmere om, hvad vi skulle gøre.

Herefter sker der det, at en beboer fra de bagvedliggende huse klager til HØ over, at hun nu ikke kan benytte sin store ladcykel denne vej mere, så hun herefter kan cykle videre ude på vejen langs den lange bygning og videre ud på Rungstedvej.

I december måned 2013 bliver vi herefter kontaktet af en anden medarbejder i HØ, som beder os fjerne den sikring, vi har opsat med kommunens godkendelse. Begrundelsen er, at den store ladcykel skal kunne komme igennem, da HØ er en cykelkommune.

Vi forespurgte om, hvad med sikkerheden for bl.a. børn, der benytter dette stisystem til deres skole og måske ikke hører biler, der kommer kørende – det vil kunne få fatale konsekvenser.

Svaret fra medarbejderen var, at det var forældrenes opgave at lære deres børn færdselsreglerne, så de var klar over, de skulle stoppe her og trække cyklen over vejen.

Denne sag er en af de sager, som pludselig tager meget lang tid, og konklusionen er nu, at vi er blevet truet til at fjerne sikringen – ellers ville HØ komme forbi og gøre det.

Én cykelklage har nu bevirket at sikkerheden i dette sving er blevet markant dårligere, så pas på, når I kommer kørende i dette sving!

P-pladser

Dem er der ofte mangel på, og det betyder, at nogle beboer/gæster bliver meget opfindsomme med hensyn til, hvor de parkerer deres biler. Ofte er denne parkering til gene for andre, da man parkerer i fx indgangene til vores stisystem, benytter indkørslen til vores P-pladser, blokerer udgangen til vores Materialegård m.m.

Dem, der vælger denne løsning, skal huske på, at en blokering af disse steder kan betyde, at redningsfolk måske ikke kan komme til, når der er behov for dette.

Da A/B Opnæsgård blev bygget i slutningen 1960'erne, var der ikke så mange af beboerne, som havde bil, da var vores 485 pladser alt rigeligt.

I dag er der meget mere pres på pladserne, da mange af lejlighederne i dag har tilknyttet 2 eller flere biler,

Med dette antal biler bliver meget svært at opfylde kravet om at ens bil / biler helst skal være parkeret lige udenfor ens gadedør.

Vi kigger på, hvilke muligheder, der er, for at skaffe flere P-pladser, og vi kan helt sikkert ikke løse det uden, at det betyder inddragelse af grønne områder.

At anlægge en ny parkeringsplads er bestemt heller ikke en billig opgave, så der er også noget økonomi, som vi skal tage højde for.

Sikring af vores værdier

Verden er i forandring, og desværre er det ikke alle, som kan finde ud af, hvad der er dit og mit.

Det har betydet, at vi i A/B Opnæsgård har oplevet en noget større indbrudsfrekvens, end vi har været vant til. Det har både været i vore kælderrum og lejlighederne der har været indbrud.

Mange af de omkringliggende bebyggelser har fået lavet forskellige former for sikring, som gør det mere besværligt at lave indbrud der. Det betyder, at indbrudstyvene finder nye steder at udføre deres gerninger.

På sidste års generalforsamling diskuterede vi mulighederne for at sikre vores ejendom med dørtelefoner. Dette førte til en voldsom debat, som udmøntede sig i, at der ikke var stemning for dørtelefoner.

Da indbruddene fortsatte, kom der et massivt pres fra enkelte beboere om, at de ville have mulighed for at udskifte deres indgangsdør. Bestyrelsen brugte derefter enorme ressourcer på at finde den rette dør til en fornuftig pris. En pris som alligevel viste sig at blive højere end prisen for dørtelefoner ville have været.

Konklusionen er, at 6 ud af 574 lejligheder har skiftet til en ny dør, og de beboere, som pressede mest for nye døre, valgte ikke at skifte deres dør alligevel.

Så er der hegnet, som har været udsat for utallige former for hærværk, så dørene enten ikke kan låses eller låses op. Sådanne ting gør det selvfølgelig besværligt og bevirker, at man bliver irriteret, og måske vælger at give op.

Til dette års generalforsamling er der fremsat et forslag om at fjerne hegnet eller åbne lågerne.

Lad os tage den diskussion, og lad os håbe vi får taget den rigtige demokratiske beslutning.

Vi kan aldrig sikre os mod indbrudstyvene 100 %, men vi kan gøre det lidt mere besværligt for tyvene at komme ind og komme væk igen.

Flere beboere har kontaktet mig og fortalt, at hegnet også har hjulpet på en anden ting. Vi har ikke så mange hundeluffere i vores område fra de omkringliggende parcelhuse, og endelig bruger man heller ikke vores opgange til at komme hurtigt op til de bagvedliggende parcelhusområder. Vi bliver heller ikke længere i nær så høj grad brugt som offentlig park. Det er beboerne i Opnæsgård, som skal betale for sliddet på de grønne områder.

Retssager

Jeg synes, at vi alle som andelshavere har ret til at vide, hvilke retssager vi som A/B Opnæsgård har lige her og nu.

Jeg har altid syntes, det er lidt specielt, når vi har sådanne sager.

Når man anlægger sag mod A/B Opnæsgård, så anlægger man jo sådan set også sag mod sig selv, da man jo er andelshaver.

Når man præsenterer denne vinkel for en klager, så bliver der ofte stille, for den vinkel havde de ikke lige tænkt på.

Nogle få mener så, at så fører de bare sag mod bestyrelsen, som så skal betale. Men at føre sag mod bestyrelsen er det samme som at føre sag mod A/B Opnæsgård.

Bestyrelsen arbejder jo som frivillige for andelsboligforeningen.

Skimmelsvamp

A/B Opnæsgård blev for 8 år siden anmeldt for skimmelsvamp i en lejlighed i Opnæsgård. Et utal af eksperter har set på lejligheden, og de har ikke på noget tidspunkt konstateret skimmelsvamp i lejligheden.

Vi har ført 2 retssager og vundet dem begge.

Til trods for dette så har Hørsholm Kommune (HØ) ikke villet acceptere dette, og er blevet ved med at komme med utallige påbud i denne sag og påføre både andelshaver og A/B Opnæsgård yderligere udgifter til advokater i sagen.

Først i slutningen af 2013 konkluderede HØ endelig, at der ikke var skimmelsvamp i lejligheden,

En utroligt ressourcekrævende sag, hvor vi har skullet kæmpe mod HØ, som ikke ville acceptere 2 domme i 2 instanser, der gik dem i mod.

Det er utroligt, at man som borgere skal finde sig i dette.

Vi har derfor bedt HØ, om at betale de ekstra omkostninger til advokater pga. deres langsomlighed. Det har de, som forventet, afvist.

Så kan vi vælge at køre en ny sag igennem retssystemet for at få vores ret.

Det har vi i dette tilfælde valgt ikke at gøre.

Man føler bare efter sådan en behandling en form for magtesløshed, når selv det offentlige system ikke accepterer retssystemet.

Eksklusion af andelshaver

I 4 år har vi kørt en sag mod en andelshaver, som ved stiftelsen købte en lejlighed som forældre køb og lejede den ud til sin søn.

Senere købte faren en større lejlighed, som han ikke selv flyttede ind i, som reglerne i vores vedtægter ellers tilsiger.

Her opdagede vi ved et tilfælde, at sønnen var flyttet ind i den store lejlighed, og lejligheden, som oprindeligt var købt som forældrekøb, var nu lejet ulovligt ud til en anden. Ejeren af de 2 lejligheder er død, og vi fører sagen videre overfor boet.

Vores modpart i denne sag skifter advokat flere gange, og deres advokat svarer ikke på vores henvendelser. Endelig efter flere års tovtrækkeri bliver der berammet sag ved retten i Helsingør den 20. februar 2014. Sagen bliver dog aflyst dagen før, da modparten via en ny advokat meddeler, at de ikke vil møde op pga. sygdom.

Retsmødet rykkes i stedet for til den 6. 7. marts 2014.

Modparten meddeler, at de har fået ny advokat 2 dage før det planlagte retsmøde.

Dagen før retsmødet den 6. marts 2014 meddeler modpartens advokat til vores advokat kl. 20:30 om aftenen, at de ikke ville møde op til dagens retsmøde.

Modparten bliver derfor idømt en udeblivelsesdom, som her og nu betyder, at A/B Opnæsgård vinder sagen, og kan starte en eksklusion af andelshaver og sælge de 2 lejligheder. Det kan dog først ske, når en 4 ugers frist er overstået.

Igen en utrolig ressourcekrævende sag med store udgifter til advokater.

Sammenhold

Igennem vores første 10 år har vi ikke fået lavet særlig mange traditioner.

Den eneste jeg kan komme i tanke om er vores Fastelavnsfest, som bliver lavet af frivillige hvert eneste år til stor fornøjelse for børn og barnlige sjæle.

Stor tak til alle de frivillige, som stiller op hvert år.

Kunne vi finde på andre ting, som kunne styrke vores fællesskab?

Er der nogle som er gode til et eller andet, og som gerne vil give den viden videre?

Det kunne fx være fotografering, foredrag om forskellige emner, oprette en læseklub eller en kunstforening eller hvad med fitness?

Mulighederne er mange, så det er bare med at komme ud af busken, så må vi se hvad der kan lade sig gøre.

Som sagt har vi 10 års jubilæum i år.

Er det noget vi skal fejre – eller skal vi blot forbigå det i tavshed?

Er der nogle frivillige, som har lyst til at være med til at stable en aktivitet på banen?

Andelstanken

Hvad betyder det egentlig, når man bor i en andelsboligforening?

Fra tid til anden så kommer denne diskussion på banen, når der opstår en uenighed om, hvordan visse ting skal gøres.

Vi bor i et fællesskab med de fordele og ulemper, det indebærer.

Derfor har vi vedtaget en fælles husorden, som vi alle har forpligtet os til at følge.

Når nye flytter ind i vores ejendom, så har de også forpligtet sig til at følge denne husorden.

Får vi besøg af gæster, så har vi som beboere pligt til at sørge for, at gæsterne også følger vores fælles husorden.

Nogle af de ting, som kan skabe konflikter er bl.a. alle former for støj, hunde uden snor samt manglende opsamling af hundens efterladenskaber, ulovlig parkering, m.m.

Heldigvis så er alle disse ting beskrevet i vores husorden, så argumentet med, at alle de andre gør det også, så nu er det min tur til at bryde vores husorden, er ikke et argument, der kan bruges.

Så skal jeg ikke trætte med alle de sager, som jeg vil sige virkelig er bagateller, men hvor både Inspektørkontoret og bestyrelsen bruger tid på at skulle besvare disse henvendelser. Sådanne ting må man selv sørge for at løst.

Information

Efter vores sidste generalforsamling har bestyrelsen arbejdet med at få vores beboerblad på banen igen.

Beboerbladet har været udsendt til alle, når der har været noget at skrive om, og det vil vi selvfølgelig fortsætte med.

Vi arbejder også med at kigge på, om vi kan gøre vores hjemmeside mere levende, end den er i dag.

Hjemmesiden er vores ansigt ud ad til, når nogen ønsker at vide noget mere om A/B Opnæsgård.

Den skal være mere opdateret og indbydende, så evt. købere, som er interesserede i at købe en andelsbolig også får lyst til det.

Bestyrelsesarbejde

Vi er en stor Andelsboligforening, og for mig er det vigtigt, at vi selv sætter vores præg på, hvordan vi vil have tingene lavet.

Vi har indtil nu altid haft personer fra bestyrelsen med i alle store renoveringsopgaver, så vi har kunnet følge med i, hvad der sker, og rettet tingene til med det samme, hvis dette var nødvendigt.

Det har betydet, at vi ofte har sparet pæne ekstra beløb på disse store projekter, og det har bestemt ikke været den tilknyttede rådgivers ære, men primært vores egne folk, som har stået for dette.

Igennem alle de år jeg har deltaget, er det bestemt min erfaring, at ved at stille de rigtige seriøse kritiske spørgsmål til sådanne projekter, så opnår vi mange positive fordele, som en rådgiver i mange tilfælde ikke vil se, da vi blot er kunde hos rådgiveren.

Derfor vil det i vores bestyrelse altid være vigtigt, at vi har de rette folk, som kan lave dette stykke arbejde til gavn for os alle.

At sidde i vores bestyrelse betyder, at der skal afsættes timer til disse ting, og i perioder skal der bruges mange timer for at få alle opgaverne løst.

Derfor kan der i perioder være længere svartid, når man henvender sig direkte til bestyrelsen via mail eller telefon, da vores bestyrelsesarbejde skal tilpasses, så det kan forenes med ens faste arbejde, da det er der, man tjener sin løn.

På bestyrelsens vegne.

Niels Stærup
Formand

Skrivningen af denne beretning er afsluttet 16. marts 2014