



Formandens beretning for året 2016



■ Indledning

Så er vi godt i gang med 2017, og det er tid til at lave en status for året 2016 i A/B Opnæsgård. Igen er der sket mange ting, og i min beretning vil jeg kort gennemgå nogle af disse ting.

■ Årets resultat

Resultatet for 2016 blev et lille plus på 330t kr.

Et ganske udmærket resultat, når I læser den nærmere forklaring på dette.

Vores likviditet har igennem året været ganske fornuftig. Det skyldes flere forskellige ting.

Vi har 4 lån på hver 110 mio. kr. Ultimo 2015 skulle et af disse lån have været forlænget, da der udløb en SWAP aftale. Bestyrelsen valgte efter samråd med vores rådgiver ikke at gøre dette, da forventningen var, at vi i den næste periode ikke ville se voldsomme stigninger i renterne pga. politisk uro både i USA og i Europa. De underliggende obligationer på vores lån har negative renter, så det betyder faktisk, at vi som låntager kan være heldig at få rente i stedet for at give rente. Lidt den omvendte verden af, hvad vi ellers er vant til. Så på det ene lån, hvor vi ikke har sikret os mod rentestigninger, betaler vi faktisk kun bidragssats på lånet. Denne beslutning har givet os en ekstra likviditet på ca. 3. mio. kr. inkl., at vi heller ikke betaler renter på de underliggende obligationer.

Pr. ultimo 2016 udløb den næste rentesikring, og i dette tilfælde har bestyrelsen med baggrund i den finansielle situation i verden valgt ikke at lave en ny aftale. På dette lån betaler vi derfor nu også kun bidragssatsen.

Vi har derfor kun 2 lån tilbage, som er sikret med en SWAP aftale, og disse aftaler udløber i henholdsvis ultimo 2017 og 2019.

Når der på et tidspunkt atter kommer stigende renter, så vil der igen blive lavet korte aftaler mod rentestigninger, så vi også i fremtiden vil have en fornuftig og stabil boligafgift.

Vores projekt med separering af regnvand kom heller ikke i gang i 2016, Den lokale afdeling af Danmarks Naturfredningsforenings forsøgte at sætte en kæp i hjulet, og indgav en lang klage over vores projekt. Efter lang behandlingstid blev alle disse klager dog afvist, og vi kunne komme i gang igen. De afsatte midler til dette projekt er overført til 2017, hvor det forventes at projektet kommer i gang inden sommerferien.

I 2016 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 1.100.000 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 2016 havde andelsforeningen en lejlighed til salg, og den er blevet solgt i starten af 2017.

Vi har i februar 2017 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger, så vi kan beregne en ny andelskrone.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 795 mio. kr.

I år er den blevet vurderet til 831 mio. kr. med de forbedringer, vi har lavet i løbet af 2016.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til **49** (den er p.t. aktuelt 44).

■ Opfølgninger på projekter fra 2016

Norfors (tidligere Nordforbrænding)

I sidste års beretning omtalte jeg, at vi via vores rådgiver inden for fjernvarme var blevet gjort opmærksom på, at vi betalte for meget i variabel flow afgift til Norfors.

Vores advokat Marlene Hannibal gennemgik på generalforsamlingen sagens hovedpunkter, og vi besluttede at føre sag mod Norfors i Voldgiftsretten.

Sagens kerne er, at vi betaler for meget i flow afgift, da vi ikke kan afkøle vandet godt nok efter de betingelser Norfors har fastsat. Vi skal afkøle vandet med min. 40 grader, inden vi sender det retur til Norfors igen.

Vores påstand er, at det ikke er muligt, da Norfors har placeret den føler, som skal registrere dette forkert på deres anlæg. Nu bliver det lidt teknisk, men denne føler er placeret på det sekundære net, mens den burde være placeret på det primære net.

Efter et meget langt og teknisk forløb op til, at sagen skulle i Voldgiftsretten, så kom dagen endelig hvor vi kunne se frem til en afgørelse. Til selve retsmødet var der afsat en hel dag fra kl. 09:00 – 17:00, hvor hver part kunne fremføre argumenter og vidner i sagen.

I starten af februar 2017 fik vi endelig dommen.

Når man læser denne dom på over 60 sider, så er det vel de tætteste, man kan komme på at vinde uden at få ret.

I dommen skriver dommerne bl.a. følgende:

Efter bevisførelsen ligger det fast, at Norfors bevidst har sænket temperaturen ved varmeveksleren således, at denne er lavere i det sekundære net, hvor målingerne foretages, end i det primære net, samt at den målte køling herved umiddelbart reduceres.

Når jeg læser dette, så vil jeg mene, at A/B Opnæsgård burde vinde, når Norfors bevidst har gjort noget som har forringet vores vilkår for at afkøle tilfredsstillende.

Dommen afsluttes med, at vi taber, men modsat normale afgørelser, så skal den tabende part i vores sag ikke betale alle omkostninger, men de skal deles mellem partnerne.

Advokat Marlene Hannibal vil deltage på vores generalforsamling, og komme med sine afsluttende bemærkninger i denne sag, samt svare på spørgsmål.

NB

Hvis der skulle være nogen, som kunne tænke sig at læse hele dommen, så sendes den gerne pr. mail. Send besked via kontaktmodulet på hjemmesiden, hvis du ønsker den tilsendt.

Materielgården

Materielgården har fået en tiltrængt udskiftning af al træværk.

Træværket er blevet løftet, så det ikke står direkte på jorden, og stolperne er udført i galvaniseret jern, så de kan holde ekstra længe. Træværket er blevet lidt højere, så det er mere besværligt at lave indbrud i materielgården.

Træet er udført i dybimprægneret træ, som først må overmales efter 12 måneder.

Aflæsning af varme og vand

Alt er nu installeret, så vi kan tage et skridt mod den nye fagre verden, hvor man løbende kan følge sit forbrug af varme og vand.

I processen var der en del udfordringer, da der trods varslinger, var en del steder, hvor ISTA var nødsaget til at komme igen flere gange, før tingene lykkes.

Der vil på årets GF være en repræsentant til stede fra ISTA, som vil kunne svare på eventuelle spørgsmål.

Vaskeriet

Hele betalingssystemet til vores vaskeri, er nu overgået til nøglebrikssystem, og alt hardware er blevet opdateret. Et kæmpeprojekt, hvor der skulle laves nye nøgle-vaske-brikker til alle beboerne i A/B Opnæsgård. En opgave, som Sven-Erik påtog sig, og udførte uden nogen form for fejl. Stor ros for udførelsen af denne kæmpe opgave.

Grønne områder

Igen i 2016, er der blevet brugt midler til forskønnelse af de grønne områder.

Ved 2 gavle ved de små blokke er der blevet udskiftet beplantning, så det virker mere lyst og åbent.

Der er plantet rhododendroncirkler i den stor græsplæne langs den lange bygning.

Der er fældet træer, som enten har været syge, været til gene for bygningerne, eller skulle fældes i forbindelse med projektet separering af regnvandet.

Endelig er der blevet bygget en ny støttemur på Alsvej, så det visionelle indtryk af bebyggelsen er kommet mere til sin ret og ser mere indbydende ud.

Separering af regnvand

Dette projekt kom ikke som forventet i gang i 2016. I forsommeren 2016, indgav den lokale afdeling af Danmarks Naturfredningsforening en bunke indsigelser mod vores projekt. Disse indsigelser skulle så behandles af et offentligt klagenævn, som ikke kunne oplyse os, hvor lang behandlingstiden ville være, da denne instans skulle flyttes til Viborg. Efter flere måneders skriverier, så blev indsigelserne fra den lokale afdeling af Danmarks Naturfredningsforening afvist, og vi kunne komme i gang igen.

Det forventes, at projektet kan starte op i inden sommerferien 2017.

Beløbet til dette projekt er afsat i regnskabet under "større vedligeholdelsesarbejder"

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 hvert eneste år i A/B Opnæsgård.

Hjemmeside

I årets løb er der også sket ændringer på vores hjemmeside. Her kan man nu løbende følge med i, hvilke større opgaver bestyrelsen arbejder med, samt hvornår de er afsluttet. Oversigten bliver løbende opdateret efter hvert bestyrelsesmøde.

Vores hjemmeside og betalingssystem i vaskeriet bliver fra tid til anden forsøgt hacket. Bestyrelsen har derfor opgraderet vores systemer disse steder, så vi har minimeret risikoen for dette, så godt det nu kan lade sig gøre.

Tørrerum

Det er meget hot, at droppe sin tørretumbler, og så tørre sit tøj i guds frie natur, eller som hos os i en gammeldags tørrekælder.

Du kan hele tiden følge med på vores hjemmeside www.abopnaesgaard.dk, hvor der er et tørrerum i nærheden af dig.

Du kan selvfølgelig også bare kontakte Inspektørkontoret og spørge om, hvornår der måske kommer et tørrerum i nærheden af dig.

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 startede ellers ikke på den bedste måde, da sprogbruget i den information, som blev udsendt fra projektets rådgivende ingeniør – Fokus2 – blev taget meget ilde op fra en del af beboerne på Alsvej.

Et hurtigt anlagt beboermøde om dette, hvor ca. 50 personer mødte op, fik løst langt de fleste spørgsmål.

På dette beboermøde blev det bl.a. også diskuteret, hvordan den optimale kommunikation i projektet ville være. Det ville ikke være specielt løsningsorienteret, at kommunikation skulle foregå via de sociale medier, da hverken bestyrelsen eller Inspektørkontoret læser informationer fra disse medier.

Hvis der ville opstå problemer hos de enkelte beboere i processen, så skulle Sven-Erik W. Olsen kontaktes angående problemet. Han ville så sørge for at de relevante håndværkere ville få besked, så de kunne løse opgaven. Det fungerede rigtig godt i processen, at det var vores egen inspektør, som sad for bordenden i disse situationer.

I hele processen med udskiftningen af stigstrengene, blev der ugentligt holdt byggemøder, så der var kontrol med aftalte tidsfrister, klager, afslutning og kontrol af opgaven, når opgaven var løst fra vores håndværkere. Det blev i alt afholdt 17 byggemøder.

Hele udskiftningen i lejlighederne var færdigt lige før jul og i den forbindelse inviterede Fredensborg VVS til gløgg og æbleskiver for alle beboerne på Alsvej, for at sige tak for samarbejdet. Alle de fremmødte fik udleveret en flaske rødvin. Der mødte ca. 50 personer op til dette arrangement, og jeg hørte kun positive ord, om hvordan projektet var blevet løst, og flere gav udtryk for at det havde været en super oplevelse.

Projektet var estimeret til at skulle koste ca. 9 mio. kr.
Den aktuelle pris for hele dette projekt blev. 7.152.500 kr.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle optage en kassekredit på 10 mio. kr. til projektet.

Den er ikke blevet brugt, da vores likviditet er rigtig god, så bestyrelsen har valgt at betale projektet kontant

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 falder. Det betyder på sigt færre 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 på dette område.

P-kælder

Den har fået renoveret en del betonfelter i det forløbne år, samt fået malet væggene.

Der mangler stadigvæk udskiftning af noget betongulv, og det forventes at ske i løbet af 2017, hvis der er finansielle midler til dette.

Hjertestarter

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at der skulle findes personer, som ville være med i projektet om hjertestartere i A/B Opnæsgård. Via flere opslag i opgangene er der blevet søgt efter personer, som ville være med i projektet. Da der var opnået et acceptabelt antal personer, besluttede bestyrelsen, at indkøbe 6 hjertestartere og sørge for undervisning af de tilmeldte.

Hjertestarterne blev hængt op mellem jul og nytår, og de blev fordelt i forskellige opgange.

I de opgange, hvor der hænger hjertestartere, er der på indgangsdørene markeret, hvor de hænger.

Rart at have den sikkerhed, og mig bekendt, så har der ikke været behov for dem endnu.

Desværre har vi allerede oplevet, at en hjertestarter har været fjernet fra sin plads, men pludselig var der igen. Et andet sted var der nogen, som havde skilt hjertestarteren fuldstændigt ad.

Observerer du uregelmæssigheder på den hjertestarter, der er placeret i din opgang, så meddel det venligst hurtigst muligt til Inspektørkontoret.

Kunne du tænke dig at komme med på næste kursus i brugen af hjertestarter, så send en besked via kontaktmodulet på hjemmesiden til bestyrelsen.

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

■ Sikkerhed

Sikkerhed har pludselig fået meget fokus i vores forening, da vi i en periode har været udsat for forskellige ting, som berører vores sikkerhed.

I efteråret var der indbrud i nogle kælderrum, uden vi kunne se, at døren til kælderen var brudt op. Der har været indbrud i lejligheder, der har været ubudne gæster i vores P kælder, hvor der er stjålet forskellige effekter. Der opholder sig personer i vores opgange, som intet har at gøre der, og der har været overfald i en opgang, hvor et dankort blev stjålet. Alt sammen oplevelser, som gør, at vi alle bliver mere usikre og føler, at sådanne ubehagelige ting pludselig kommer meget tæt på os.

På flere opfordringer har bestyrelsen derfor kigget på forskellige muligheder for at sikre os bedre mod sådanne ting.

Af de indsendte forslag er der flere, som berører vores fælles sikkerhed.

Til at fortælle os om disse muligheder har vi derfor inviteret sikkerhedsrådgiver Bo Mikkelsen, som på vores GF vil give forslag til, hvad vi kan gøre, for at sikre lidt bedre end vi gør i dag.

■ Kommunikation

Kommunikation kan være svært, både mellem 2 mennesker og mange mennesker.

Det en opfatter positivt, opfatter en anden måske negativt.

Når man kommunikerer, så er det også en god evne at kunne lytte, og er man i tvivl, så kan man spørge ind.

En anden vigtig ting ved kommunikation, er at vi ikke alle kan være enige om alt, men så må man respektere, at så er det flertallet, som tager en demokratisk beslutning.

Jeg synes, at disse få basale grundregler er vigtige at holde sig for øje, da vi i dag kommunikerer næsten 24 / 7 på mange åbne sociale medier.

Man må sige, at de sociale medier har gjort mange mennesker meget mere aktive med at kommunikere om alt i det offentlige rum.

Jeg betragter det som den moderne udgave af de gammeldags læserbreve i aviserne.

Når man skriver noget på de sociale medier, så skal man huske, at det bliver gemt for eftertiden, og man vil altid kunne finde det.

A/B Opnæsgård er ikke på de sociale medier, og har ikke ressourcer til at følge Facebook sider, som relaterer sig til vores forening.

Derfor kan brugerne heller ikke forvente, at når de på sådanne sider informerer om ting, der er gået i stykker, eller de stiller spørgsmål, at der så vil komme et svar fra bestyrelsen eller Inspektørkontoret.

Måden det kan blive klaret på, er at kontakte Inspektørkontoret i deres åbningstid eller sende en mail.

Hvis det er noget bestyrelsen skal svare på, så benyt kontaktmodulet på vores hjemmeside,

Nogle gange kan 1 fjer hurtigt blive til 5 høns, når først en debat på de sociale medier løber af sporet.

Så er den gode gammeldags personlige kontakt nu ikke at foragte, så kan tvivlsspørgsmål blive besvaret med det samme, når man står face to face.

Bestyrelsen er et par gange blevet kontaktet af beboere, som synes at debatten er løbet af sporet på de sociale medier, og der er fremkommet injurierelignende påstande.

I disse tilfælde er skribenten blevet kontaktet af vores advokat, som så har bedt vedkommende om at lave en politianmeldelse mod bestyrelsen eller trække sine påstande tilbage.

Indtil nu har der ikke været nogen politianmeldelser, så det betyder, at der ikke var hold i de injurierelignende påstande.

Netop sådanne postulater vil stå i det offentlige rum for evigt.

Når mulige købere til andelslejlighed i vores forening søger på internettet, så vil de måske fravælge os, hvis der er for mange af sådanne citater om at bestyrelsen fx modtager kommission fra vores samarbejdspartnere.

Jeg kan kun være positiv over, at den Facebook side der er om Opnæsgård, nu endelig er blevet en lukket profil, som nu ikke kan ses af alle.

Jeg mener ikke, Facebook er et medie, hvor man som åben profil, skal oplyse alle om, hvor vi fx er sårbare på vores sikkerhed.

Personer som har en interesse i at lave indbrud ved også, hvordan de kan søge sådanne oplysninger, så det vil være en rigtig dårlig ide, at de bliver lagt ud på de sociale medier i en åben profil.

Så min opfordring er, at vi skal huske at tale pænt til hinanden, være lyttende, respektere at vi er forskellige, og så benytte den direkte kontakt for at få tingene løst.

■ Airbnb

I henhold til vores fælles vedtægter, så er det ikke lovligt at korttidsudleje et værelse eller sin lejlighed.

Igennem de sidste år er det flere og flere i hele verden, som benytter portalen Airbnb til at tjene penge ved at udleje et værelse eller hele sin lejlighed.

Det er der også flere, der har gjort i A/B Opnæsgård.

Da lejemålene er lagt ud på de sociale medier, så er det utroligt nemt at lave en kontrol på, at dette foregår i vores andelsboligforening.

Ved gennemgang i årets start, fandt vi 3 steder, hvor dette skete. I de 2 af tilfældene var det udlejning af et værelse, og i det sidste tilfælde var det udlejning af hele lejligheden, da den ikke var beboet af fremlejer. Alle har fået besked om at stoppe med udlejningen, og hvis de fortsætter, så vil der blive iværksat eksklusion af andelsboligforeningen

■ Husorden

Når vi bor så mange mennesker sammen, så er det vigtigt, at vi har en fælles husorden, som vi i fællesskab har vedtaget, og ikke mindst respekterer og overholder. Som beboer i A/B Opnæsgård, så er det også vigtigt at påpege, at vi også har ansvaret for at vores gæster og håndværkere overholder disse regler. Bestyrelsen har kigget vores husorden igennem, og lavet forskellige sproglige præciseringer og tilføjelser, så den er blevet nutidssvarende.

Desværre oplever vi i perioder, at en del af vores fælles regler i vores husorden bliver overtrådt, så andre i vores bebyggelse bliver chikaneret. Når sådanne regelbrydere bliver konfronteret med dette, så sker det desværre ofte, at de bliver truede og fremkommer med alverdens ukvemsord, og slutter af med at de ikke har til hensigt at overholde vores husorden. Det betyder desværre, at i visse tilfælde hvor sådanne personer er uden for pædagogisk rækkevidde, og overtrædelsen er til gene for andres sikkerhed eller vores brandveje er blokeret, så bliver der indgivet en politianmeldelse. Når først disse personer er blevet ringet op af politiet, så løser tingene sig lige pludselig meget hurtigt. Men det er utroligt, at vi skal så langt ud, før der kommer en løsning. For nogle mennesker står det desværre rigtig dårligt til med respekten for andre mennesker.

■ Ekstra vedligeholdelse

Med så stor en bebyggelse som vores, så er der altid noget, der skal vedligeholdes, så vi bevarer vores værdier.

Vi har i efteråret fået opdateret vores vedligeholdelsesplan, og bestyrelsen har været hele det store værk igennem sammen med vores Inspektør, så vi på den måde kunne gå i gang med de vigtigste renoveringsopgaver først.

I budgettet er der sat 3 mio. kr. af til forskellige former for ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver. Det dækker forskellige former for reparation af betonskader, udskiftning af tagpap på 3 af de små blokke, maling af træværk, vedligeholdelsestjek på aluminiumskanter af de øvrige tage, udbedring af kældertrapper forskellige steder og udskiftning af fuger omkring vores plastvinduer.

Vores vedligeholdelsesplan skal i henhold til lovgivningen opdateres en gang om året.

■ Fra leje til andel

Pr. ultimo 2016 var der 472 andelslejligheder og 102 lejelejligheder i vores forening.

Når en lejelejlighed fraflyttes, så bliver de herefter solgt som andelslejlighed.

I nogle af de lejelejligheder, hvor andelsboligforeningen overtager efter fx et dødsbo, så 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 mere beboelig, så der kan findes en køber til lejligheden

■ 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.
Bestyrelsen kan derfor ikke modtage fuldmagter, da vi også kun må have en fuldmagt pr. person

Jeg ser frem til at se mange af jer den 26. april 2017.

Niels Stærup
Formand

Den 24. marts 2017

