



BESTYRELSENS BERETNING

Generalforsamling 2011

Så er der gået endnu et år, og bestyrelsen ser i år frem til et solidt fremmøde af andelshavere på vores generalforsamling.

Skimmelsvamp sag 27, 2 th.

På generalforsamlingen i 2009 gjorde andelshaveren af ovennævnte lejlighed opmærksom på, at der i lejligheden var et angreb af skimmelsvamp, og at bestyrelsen ikke aktivt gjorde noget ved sagen. Da det var en konflikt kunne bestyrelsen ikke kommentere på det tidspunkt.

Nu kan vi oplyse, at der den 21.marts 2011 i byretten er faldet dom i sagen, og A/B Opnæsgård er blevet frikendt.

Dommen stadfæster, **at den skimmelsvamp**, der er i den pågældende lejlighed, ikke skyldes mangler ved ejendommen, men alene **dårlig beboeradfærd** med manglende vedligehold af vaskemaskineslanger, tørring af tøj i stuer etc. samt i øvrigt manglende udluftning. **Sagen er nu blevet anket af modparten.**

Vi kan ikke ofte nok understrege vigtigheden af hver dag at foretage udluftning af lejligheden.

Brand og forsikring

Den 28 oktober 2010 opstod der brand i en 3 sals lejlighed på grund af dårlig beboeradfærd. Lejligheden udbrændte, og der var omfattende vandskader i opgangens øvrige lejligheder, som først nu efter 5 måneder atter er indflytningsklare.

Da vi i forbindelse med branden erfarede, at der var en beboer der ikke havde familie/indbo forsikring, skal vi for jeres egen skyld kraftigt opfordre til at tegne en sådan, idet indbo etc. ikke er dækket af ejendommens forsikring.

Snerydning

Igen i denne vinter har vi haft store snemængder med deraf øgede omkostninger til snerydning.

Vores inspektør har været god til at holde vore nærområder ryddede, og vi kan glæde os over beboernes forståelse for besværlighederne ved så meget nedbør. Der er 3 ud af 576, der ikke har forståelse for, at der overhovedet ligger sne i Opnæsgård om vinteren, men det er de samme 3 hver gang, der er sne. Og så er der jo mange børn - og voksne - der forstår at nyde sneen på den store plæne.

Regn

Den 14. august kom der et massivt regnvejr, som virkelig fik gang i oversvømmelserne i Opnæsgård. Garagekælderen havde vand på gulvet i 20 cm højde, det er første gang i Opnæsgårds historie. Oprydningsfolkene, der kom, var meget effektive alle de steder i Opnæsgård, hvor der var indtrængende vand.

Vores ikke så gamle afvandingsanlæg mod græsarealer viste virkelig deres værd, der lå intet vand på fliserne så afledningen til søen fungerede optimalt, og det er vi glade for (og tilsvarende anlæg er nu ved at blive etableret langs de små blokke).

Vikarer hos inspektøren

Som sikkert mange har erfaret, har vores trofaste Mogens været syg i en længere periode, hvilket er årsagen til, at vi har haft forskellige vikarer.

Mogens er nu ved at være rask, og der er lagt en genoptræningsplan.

Vi har aftalt med Jens Schrøder, som tidligere aflæste varme for Brunata, at han er vores faste vikar, som kun er tilknyttet os til ad hoc opgaver og til afløsning ved ferier og sygdom. Tag godt imod Jens Schrøder, når I møder ham på området.

Andelskronen

Vores valuar har igen i år vurderet ejendommen, som lovgivningen byder. Det har givet en ny vurdering af vores ejendom lydende på kr. 725.000.000.

Vurderingen er lidt lavere end sidste år, hvilket ikke kan undre med det ejendomsmarked, vi har haft, men som måske nu er ved at stabilisere sig med mere realistiske priser på fast ejendom til beboelse.

På baggrund af den nye valuarvurdering foreslår bestyrelsen, at andelskronens værdi ændres fra 40 til 38 for det næste år.

Renovering af vandinstallationer 2010/2011

Som bekendt er vi i fuld gang med en renovering af vandinstallationerne i Opnæsgård. Denne startede i 2009/10 med udskiftningen af vandrør i nr. 79 - 85.

På sidste års generalforsamling var der tilslutning til, at bestyrelsen arbejdede videre med en plan for en samlet og sammenhængende renoveringen af vandrørene i den resterende del af den lange bygning, samt i de 5 små blokke (dvs. nr. 1-77). En plan som rummede såvel tekniske som økonomiske fordele i forhold til en fortsættelse af arbejdet i små årlige etaper.

Vi er nu i fuld gang med gennemførelse af denne plan. Arbejdet startede i september 2010 og slutter i oktober/november i år. På nuværende tidspunkt er vi tæt på afslutning af udskiftningen i den lange blok, og arbejdspladsen er flyttet til de små blokke.

Arbejdet udføres af et VVS firma fra Haslev, og det er bestyrelsens opfattelse, at processen er meget vellykket. De lagte tidsplaner overholdes - eller arbejdet gennemføres hurtigere. Så godt som alle de tilkendegivelser, vi modtager fra beboerne, er positive - gælder ikke mindst om de håndværkere, der naturligt kommer tæt på. Vores tekniske rådgiver finder kun få og små mangler eller fejl ved det udførte arbejde, og disse udbedres uden videre. Projektets økonomi forløber ligeledes meget tilfredsstillende og uden store overraskelser.

De berørte beboerne er generelt meget positive, imødekommende og behjælpelige med, at få arbejdsgangene til at fungere, som de skal. Bestyrelsen takker for dette samarbejde. Et arbejde af dette omfang er selvsagt også en stor belastning for inspektørkontoret, men det er vores opfattelse, at det øvrige arbejde i ejendommen til trods herfor er blevet gennemført tilfredsstillende.

Bestyrelsen er godt tilfredse med, at der nu sker denne renovering af vores vandinstallationer. Selv om det er et arbejde, der ikke efterlader så mange synlige resultater, er det vores klare forventning, at vores vandforsyning dermed sikres langt ud i fremtiden, og at antallet af små reparationer minimeres.

Kloak og Fliser 1 - 29

Som et led i vores langsigtede planer er reparationen af kloakker samt udskiftning af belægninger ved de 5 små blokke nu i gang. Arbejdet svarer til det, der for få år siden blev gennemført ved den lange blok. Finansieringen sker i sammenhæng med vandinstallationsprojektet. Samtidig indbygger vi en forøget sikkerhed mod regnvand i kældrene.

Arbejdet blev udbudt i slutningen af sidste år, og den valgte entreprenør, som kommer fra Skelskør, er nu gået i gang med arbejdet. Arbejdet koordineres med vandinstallationsprojektet, således at håndværkerne ikke kommer til at træde på hinanden, og vil være afsluttet i sensommeren.

Det er klart, at en udskiftning af flisebelægningerne ikke kan ske helt uden at give gener ved adgangen til bygningerne, men der lægges af alle involverede stor vægt på at minimere disse.

Udskiftning af vinduer på altansiden

Nogle beboere i nr. 1 - 85 har udtrykt ønske om udskiftning af altansidens vinduer med energitermoruder. Bestyrelsen har derfor godkendt, at de beboere, der ønsker det, kan udskifte vinduerne - for egen regning og i samråd med inspektørkontoret - til nye af A/B Opnæsgård godkendte vinduer.

I januar var der en demonstration af en udskiftning af altansidens vinduer med energitermoruder i en af foreningens lejlighed. Denne var rigtig pænt besøgt, og 30 - 40 beboere har udtrykt interesse for ideen. Mange ønskede, at der i det videre arbejde også blev undersøgt priser for udskiftning af større dele af facadepartiet end blot glasset med tilhørende lister.

Vi er derfor gået i gang med en undersøgelse af priser på udskiftning af forskellige dele af vinduespartiet fra flere virksomheder for at finde frem til priser, som kan danne grundlag for beboernes eventuelle ønske om en renovering. I den forbindelse kan det oplyses, at bestyrelsen ikke har planer om en kollektiv udskiftning betalt over boligafgiften.

Dette grundlag forventes klart i maj måned og vil herefter blive udsendt til alle.

Husordenen

Som lovet på sidste års generalforsamling fremlægger bestyrelsen i år forslag til opdateret husorden for Opnæsgård. Der er tale om en ajourføring af den tidligere, men dog med enkelte tilføjelser.

I forbindelse hermed har bestyrelsen drøftet sin rolle som håndhæver af husordenen.

Husordenen skal efterleves af alle, der bor og færdes i Opnæsgård, og husordenen skal derfor væsentligst håndhæves ved selvjustits og i god forståelse alle beboere imellem.

Bestyrelsen kan og skal ikke optræde som håndhævere, hver gang en beboer føler, at en anden beboer ikke overholder husordenen. Derfor skal enhver henvendelse om tilsidesættelse af husordenen ske skriftligt til administrationen, der vurderer det videre forløb.

Klager over manglende overholdelse af husordenen skal for at kunne få konsekvenser ske skriftligt og være underskrevet af flere beboere.

Vi opfordrer alle til at leve op til den husorden, vi i fællesskab er blevet enige om, og ikke blive fornærmet, hvis man bliver gjort opmærksom på en eventuel forseelse.

Moderniseringstillæg

Da der fortsat er mange der spørger skal vi lige repetere.

Moderniseringstillæg er et beløb, der blev lagt til huslejen af den forrige ejer (Codan) i forbindelse med udskiftning af køkkener eller modernisering af badeværelserne. Tillægget blev beregnet som en forrentning af den investering, der var foretaget, og skal af lejere betales ud i al fremtid

For andelshavernes vedkommende er fra 1. januar 2010 begyndt en nedtrapning af tillægget med 10 % om året, dvs. over de næste 10 år - jf. beslutningen på den stiftende generalforsamling i 2004.

Postkasser

Der er desværre beboere som belaster vores økonomi unødigt, idet de føler, at reklamer, der kommer i deres postkasse, er noget vores medarbejdere skal fjerne, og derfor smider de dem blot på gulvet, så kan andre rydde op efter dem. Det er meget dårlig stil, og vi skal endnu engang henstille, at reklamer sammen med andet affald henlægges i de dertil indrettede beholdere/sække i affaldsrummene.

Hvis man ikke ønsker at modtage reklamer i sin postkasse, opfordrer bestyrelsen til, at man giver besked til postvæsenet og får sat en "ingen reklamer" mærkat på postkassen.

Tobaksrygning

Der er fortsat mange rygere, der smider deres skod på området. Når man færdes i Opnæsgård, pynter det ikke med de mange cigaretfiltre i indgangspartierne og i græskanten, hvor de lander, når man smider dem ud fra altanen.

Vi appellerer derfor endnu engang til at vise hensyn, så vi kan bevare vore kønne områder.

Til slut takker bestyrelsen de beboere der har arrangeret fastelavns fest, Bingo med videre. De gør en flot indsats og resultaterne har også været succeser.

Bestyrelsen for A/B Opnæsgård
6. april 2011