



Formandens beretning for året 2014



Min beretning vil i år have følgende overskrifter:

■ Indledning

■ Årets resultat

■ Grønne områder

■ Retssager

- Nordforbrænding
- Sag mod andelshaver

■ Vedligeholdelsesprojekter

■ Handel med andele

- Ventelister

■ Hvad skal en bestyrelse lave?

■ Beboer TV

■ Nye rør på Alsvej

■ Diverse

- Tørrerum
- Socialt ansvar
- Affaldssortering
- Belåning
- Rådgiveransvar

■ Afslutning

■ Indledning

Så er vi godt i gang med 2015, og det er tid til at lave en status for året 2014 i A/B Opnæsgård. Igen er der sket mange ting, og jeg vil kort gennemgå nogle af disse ting i min beretning.

■ Årets resultat

Resultatet for 2014 blev et flot plus på 6,2 mio. kr.

Et flot resultat der er opnået med en hård styring af vores økonomi.

I alle årene har det grundlæggende mål været, at vi ikke har sat opgaver i gang uden, at vi selv har, kunnet finansiere det, uden at det har været nødvendigt at hæve boligafgiften ekstraordinært.

Det har vi nu praktiseret i over 10 år med stor succes, og det agter bestyrelsen at fortsætte med.

I 2014 har der været den største omsætning af Andelslejligheder i A/B Opnæsgård nogensinde. Der er samlet blevet omsat for ca. 27 mio. kr. andelslejligheder, som en blanding af salg mellem andelshavere, og foreningens salg af lejligheder.

I 2014 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 4.365.686,00 kr.

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

Pr. ultimo 2014 havde andelsforeningen kun **én** lejlighed, som ikke var solgt.

Den ekstra indtægt er brugt til at nedbringe vores kassekredit, som vi optog i forbindelse med nye rør i vores lange bygning samt de 5 små blokke for nogle år siden.

Vi har derfor indfriet vores kassekredit noget hurtigere, end vi havde aftalt med Nykredit Bank.

Vi har i februar 2015 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger m.m., så vi kan beregne en aktuel andelskrone.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 736 mio. kr.

I år er den blevet vurderet til 760 mio. kr. med de forbedringer vi har lavet i løbet af året.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til 37 (den er p.t. 34).

■ Grønne områder

I 2014 år udbød vi vedligeholdelsen af de grønne områder inkl. udsækning af renovation fra vores affaldsskakte i licitation. Vi fandt en ny leverandør, og så frem til et langt samarbejde med vedkommende. Desværre magtede K. Nyholm ikke opgaven, og de havde desuden svært ved at overholde de tidsfrister, vi havde aftalt i vores kontrakt. Derfor er samarbejdet ophørt pr. 28. februar 2015.

Vi har derfor haft en ny udbudsrunde, og vi har pr. 1. april indgået en aftale med Planteskole og Anlægsgartnerfirmaet Jørgen W. Petersen, Vejenbrødvej 20, 2980 Kokkedal.

Ved at lave en ny fordeling af opgaverne mellem de grønne områder og affaldshåndteringen, så har vi kunnet lave en besparelse på ca. 200.000 kr. om året. Denne gevinst er primært hentet ved, at vi har optimeret processen med håndteringen af vores affaldssække og storskrald.

Målet med vores grønne område er, at de altid skal stå flot og indbydende.

Det er derfor vigtigt, at vi løbende laver en vurdering om noget skal udyndes, beskæres eller flyttes, så det får bedre vækstvilkår.

Derfor har et af årets projekter været at give bedre vækstvilkår for en del af vores store rododendron, som trængte til lidt "luftforandring".

Vi har derfor lavet nogle nye øer af rododendron mellem de små blokke. Vi har primært flyttet bestående planter fra området til de nye steder.

Vi ser frem til, at de mange nye bede med rododendron giver nyt liv disse steder.

Men husk, at vi i fællesskab skal værne om vores flotte grønne områder, så det hele tiden ser pænt og indbydende ud.

Retssager

Nordforbrænding

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

Hvad betyder flow afgift?

Fjernvarmeprisen består af to faste elementer:

- Fast måler afgift
- Fast arealafgift bestemt af ejendommens størrelse

Derudover består fjernvarmeprisen af to variable elementer:

- Variabel flowafgift som afregnes efter hvor mange m³ fjernvarmevand der løber gennem fjernvarmemåleren
- Variabel energif afgift (MWh, megawatt timer) som er den mængde energi I aftager fra fjernvarmevandet, ved at I afkøler fjernvarmevandet med jeres radiatorer mv.

Den aftagne energimængde (MWh) beregnes af fjernvarmemåleren ud fra følgende tre målte værdier:

- Fjernvarmevandets temperatur på fremløbsledningen
- Fjernvarmevandets temperatur på returløbsledningen
- Antal m³ fjernvarmevand der løber gennem fjernvarmemåleren

Hvis der er stor temperaturforskel mellem fremløbsledningen og returløbsledningen bliver det målte antal m³ fjernvarmevand lavt, og dermed bliver den variable flowafgift lav. Hvis der er lille temperaturforskel mellem fremløbsledningen og returløbsledningen bliver det målte antal m³ fjernvarmevand højt, og dermed bliver den variable flowafgift også høj.

Vores rådgiver har konstateret, at Nordforbrænding har monteret den måler, der måler disse ting forkert i henhold til deres egne tekniske beskrivelser. Derfor betaler vi for meget.

Vores rådgiver har beregnet, at vi har betalt ca. 250.000 kr. for meget om året, og det har vi betalt for meget siden vi startede som Andelsforening.

Vi har entreret os med en af de bedste advokater indenfor fjernvarmeområdet Marlene Hannibal fra advokatfirmaet Plesner.

Vi har på nuværende tidspunkt skrevet 2 breve til Nordforbrænding, og fået 2 svar.

Begge svar fra Nordforbrænding er ubrugelige, da de slet ikke svarer på de spørgsmål, som vi har stillet dem.

Forbrugere, som får leveret varme fra Nordforbrænding, har stående i deres leveringsbetingelser, at de kan opleve varmetab på op til 3 – 5 grader.

Disse betingelser mener vi også skal gælde for A/B Opnæsgård.

Det mener Nordforbrænding derimod ikke. De mener, at vi som kunde skal acceptere op til 20 graders varmetab.

Jeg inviterede borgmester Morten Slotved til en kop kaffe, for at fortælle om vores udfordring med Nordforbrænding. Han sidder i bestyrelsen, og han har lovet mig, at han vil kigge på vores sag.

På nuværende tidspunkt afventer vi borgmesterens svar, og er gået i tænkeboks på, hvad vores næste træk skal være.

Det kan ende med en retssag.

Andelshaver

Igennem flere år har A/B Opnæsgård haft en retssag mod en andelshaver, som er ekskluderet pga. gentagne brud på vores vedtægter og manglende betaling.

En af grundene til, at sagen har været så mange år undervejs, er bl.a. at modparten har skiftet advokat en del gange. Det har betydet, at retssagen skulle udsættes, så den nye advokat har kunnet sætte sig ind i sagen.

Endelig den 23. september 2014 blev der afholdt retsmøde om sagen i Helsingør Byret.

Dommen blev afsagt den 21. oktober 2014, hvor A/B Opnæsgård fik ret i alle sine påstande.

Dommen var, at fremlejer i andelslejligheden skulle fraflytte, og A/B Opnæsgård herefter kunne sælge andelslejligheden, så vi kunne få dækket vores udgifter.

Modparten har efterfølgende anket denne dom til Landsretten, og der er berammet en ny retssag den 27. november 2015.

Sådanne sager er utrolig ressourcekrævende for bestyrelsen og ikke mindst omkostningstunge.

Vedligeholdelsesprojekter

Vi er en stor ejendom, så der er mange ting, som løbende skal vedligeholdes, så alt fungerer. Vores ejendom består også af mange "usynlige" ting, som jeg vil betegne husets infrastruktur. Hvis disse ting ikke fungerer, så bliver det lidt besværligt af få vores hverdag til at fungere.

Derfor har vi bl.a. løbende fokus på, at vores vandrør, diverse pumper, kloakker m.m. fungerer. Hver måned bliver der lavet forskellige former for kontrol på disse ting, så vi kan nå at få lavet tingene, inden de bryder helt ned.

Nye pumper

I efteråret 2013 fik vi lavet en teknisk gennemgang af ejendommen. Her fik vi en oversigt over hvilke ting, som vi skulle overveje at gøre noget ved. Disse opgaver har bestyrelsen sammen med Inspektørkontoret prioriteret alt efter deres vigtighed. Denne oversigt bruger vi som vores arbejdsredskab, og vi sørger for at få lavet tingene i den takt, vi har penge til det.

En del af vores pumper til bl.a. varme var efterhånden blevet omkring 25 år gammel, så derfor blev det besluttet, at udskifte en af de helt store pumper i varmecentralen, samt nogle mindre pumper. De nye pumper giver desuden også en besparelse på forbruget af el.

Lys i opgangene

I vores ejendom har vi meget lys, som brænder hele døgnet. Vi har dog allerede udskiftet disse pærer til sparepærer, men udviklingen på dette område går meget stærkt i disse år. Med de nye alternativer, der er på markedet lige nu, så vil vi kunne spare penge ved at skifte belysningen ud. Bestyrelsen har derfor besluttet, at udskifte belysningen i vores opgange, da vi ikke længere kan få reservedele til de gamle lamper. De nye lamper vil blive LED lamper, og lyset vil automatisk blive tændt i opgangen når døren åbnes og der er bevægelse. Lyset vil så slukke automatisk efter 10 minutter, hvis der ikke er bevægelse i opgangen. Vores elektriker har beregnet, at denne investering vil være tjent hjem efter 3,5 år

Affaldsskakte

Den 1. november 2004 købte A/B Opnæsgård ejendommen af Codan Ejendom ejendommen. Da vi overtog bygningen, så stod der mange steder Codan Ejendom, og vi har løbende fjernet dette navn.. Det sidste steder vi manglede at fjerne navnet Codan, var ved vores affaldsskakte. På sidste års generalforsamling besluttede vi at få dem malet i en pæn lys farve. Vores maler blev sat på opgaven, men desværre blev alle skakterne malet i en grønlig tone. Den korte historie er, at maleren har erkendt fejlen, og maler det hele om i den rigtige farve uden beregning. Han har lovet at være færdig med denne opgave senest 29. april 2015.

Regnvand

En af de større opgaver, som vi har arbejdet med i længere tid, er muligheden for at få separeret vores regnvand fra vores kloakker. Når de store regnskyl kommer, så kan vores kloakker ikke klare det, og så oplever vi oversvømmelse i stuelejlighederne samt i bl.a. vores festlokale. I 2012 havde vi en større oversvømmelse, som vi fik dækket af vores forsikringsselskab Topdanmark. Når vi oplever sådanne former for store skader, så kigger vi altid på, hvordan vi kan undgå skader i fremtiden. Vi gik i dialog med Hørsholm Vand, og igennem forhandling har vi fået lavet en rigtig god aftale med dem, hvor Hørsholm Vand er med til at betale en stor del af regningen, for at vi kan få separeret vores regnvand og dermed undgå oversvømmelser i fremtiden. Dette projekt vil starte sommeren 2015, og skal være færdigt ultimo 2016. Projektets samlede omkostninger bliver på ca. 5,5 mio. kr., og vores andel er ca. 1,8 mio. kr. fordelt over 2 år. En af fordelene er bl.a. at flisebelægningen på forsiden af den lange bygning vil lagt om i forbindelse med projektet, og Hørsholm Vand vil være med til at betale en del af dette. Nuværende fliser omlægges og nye lægges, når der er garanti for, at vi ikke oplever sætninger.

Ultimo januar måned 2015 blev vores forsikring hos Topdanmark opsagt med meget kort varsel (8 dage). Begrundelse var vores skadesforløb med den store vandskade i 2012. De ønskede derfor ikke at beholde os som kunde, da der var risiko for at vi kunne få en lignende skade igen.

Da vi præsenterede dem for vores aftale med Hørsholm Vand, om separering af regnvand, og gjorde dem opmærksom på, at vi under hele forløbet havde holdt vores assurandør orienteret om projektet, så er den korte historie, at de trak deres opsigelse af forsikringen tilbage, og gav os besked om, at vi kunne fortsætte uden nogen form for anmærkning.

Herligt, at vi har været fremsynet på dette område.

Når dette projekt er 100 % gennemført, så har vores valuar oplyst, at det vil være med til at forhøje værdien på vores ejendom. Når hele projektet er færdigt, så har jeg lavet en skriftlig aftale med Topdanmark, at vi skal have en lavere præmie på vores forsikring.

Serviceeftersyn af lejligheder

I gennem de sidste par år har vi haft et projekt, hvor alle lejligheder er blevet gennemgået af Inspektørkontoret. Formålet har været, om vi kunne finde energimæssige besparelser, og bl.a. kontrollere at udluftningskanalerne fungerede optimalt.

Det har været et fåtal af lejligheder, hvor der har været problemer.

De største udfordringer har netop været vores udluftningskanaler, hvor enkelte beboere tilslutter deres emhætte direkte til udluftningskanalen eller gør det samme med en tørretumbler, som ikke er en kondensmaskine.

Det ødelægger hele udluftningssystemet for alle andre i en opgang, og belaster vores udluftningssystem ekstraordinært.

Handel med andele

Med den omsætning vi har haft af andele i 2014, så kan man vist roligt sige, at finanskrisen er overstået. Alle andele bliver stort set handlet på andelskronen. Lejlighederne på Alsvej bliver dog stadigvæk handlet under andelskronen, men her kan vi også se, at priserne er stigende. Lige nu handles disse lejligheder med en "rabat" på ca. 25 % i forhold til den aktuelle andelskrone på 34.

I forbindelse med finanskrisen var det svært at sælge al form for fast ejendom. Derfor blev vores ventelister "suspenderet" for en periode.

I henhold til vores vedtægter, så skal salg foregå via interne og eksterne ventelister.

Bestyrelsen har i længere tid arbejdet på at finde en model, som vi nemt kan administrere og som opfylder de krav der er beskrevet i vores vedtægter.

Vi har derfor haft kontakt til andre Andelsforeninger for at få gode ideer til hvad man kan gøre, samt været i dialog med vores administrationsselskab, som skal være med til at løse denne opgave..

Modellen bliver kort følgende:

- På hjemmesiden vil der være ansøgningsskemaer til de interne og eksterne lister
- Disse ansøgninger sendes til vores administrationsselskab, som har ansvaret for at administrere dette.
- Ønsker man at sælge sin andel, så giver man administrationsselskabet besked, og de sørger så for at give relevante ansøgere besked.
- Andelshavere viser selv deres andelslejlighed frem, og foreningens egne lejligheder viser Inspektørkontoret frem.
- Der foretages herefter en vurdering af lejligheden, om der er foretaget forbedringer, som kan være med til at forhøje prisen. Der bliver i denne vurdering også lavet et el og VVS tjek.
- I vil kunne læse mere specifikt om dette på vores hjemmeside.

Det vil derfor, som udgangspunkt, ikke mere være muligt, at benytte en ejendomsmægler til at sælge sin lejlighed.

Vi forventer at opstarte ventelisterne pr. 1. juni 2015. De andelshavere, som har sat deres lejlighed til salg inden denne dato hos en ejendomsmægler fortsætter med salget via denne model, indtil den indgåede salgsaftale udløber.

■ Hvad skal en bestyrelse lave?

Når en bestyrelse bliver valgt på en generalforsamling, så giver generalforsamlingen samtidigt et mandat til bestyrelsen, at de skal sørge for, at den daglige drift bliver udført på en sober og økonomisk ansvarlig måde. Det betyder, at bestyrelsen bl.a. skal have overblik over økonomien, så der ikke sker ting, som kan medføre tab. Der skal ske en løbende vurdering af vores fælles værdier, og der skal laves en vedligeholdelsesplan, som bliver udført på en økonomisk ansvarlig måde. Ved store økonomiske projekter, så fremlægger bestyrelsen et forslag med en finansieringsplan. Generalforsamlingen giver så deres accept på, at projektet sættes i gang og giver bestyrelsen mandat til at optage lån til denne opgave.

Bestyrelsen er også ansvarlig for, at vores alm. lejemål, erhvervslejemål m.m. følger lovgivningen, samt at der betales en markedsleje for disse ting.

Bestyrelsen er ansvarlig for kontakt til offentlige myndigheder og at indhente tilbud hos leverandører, når større opgaver skal løses. Det samme er gældende hos vores faste samarbejdspartnere, som er med til at løse mange af vores opgaver i dagligdagen indenfor fx administration, grønne områder m.m.

A/B Opnæsgård har tilknyttet 60 P-pladser i en P-kælder, som findes under den lange bygning under opgangene 75 – 85.

Det er muligt at blive skrevet op til sådan en plads via ansøgningsskema på vores hjemmeside.

Bestyrelsen har i efteråret 2014 ensartet de bestående lejekontrakter for lejerne i P-kælderen, og varslet en stigning i den månedlige leje på 50 kr. pr. måned, så den månedlige leje bliver 300 kr. Denne stigning træder i kraft pr. 1. januar 2016.

P-kælderen har i den forbindelse fået skiftet deres låsesystem, da patentet på det bestående låsesystem er udløbet. Desuden var der en stor mængde nøgler låser i omløb, som ikke var blevet returneret i forbindelse med opsigelse af lejemål i P-kælderen.

I øjeblikket arbejder bestyrelsen med at kigge på prisen for de opgaver et administrationsselskab skal lave for A/B Opnæsgård. Derfor har vi i januar måned indbudt forskellige administrationsselskaber til at byde på denne opgave. Vi har haft det nuværende administrationsselskab i 10 år, og vi vil derfor gerne se, om det er den rigtige pris, vi betaler for de ydelser, vi får udført, og ikke mindst om der findes smartere tekniske måder at få opgaverne løst på.

Derfor skal bestyrelsen bede generalforsamlingen om accept på, at vi kan arbejde videre med denne opgave i henhold til vores vedtægter. (se mere under punkt 5 – forslag nr. v)

Når bestyrelsen og Inspektørkontoret får henvendelser fra beboere, så kommer der desværre flere og flere henvendelser skrevet i en ubehagelig tone. Ofte er disse henvendelser fyldt med hadefulde og nedsættende bemærkninger til modtageren af brevet/mailen. Hvis vedkommende så modtager et afslag på sin henvendelse, så kan henvendelserne ende med at blive endnu mere perfide og personlige i deres tone.

Den aggressive tone oplever vi desværre også, når vi mødes fysisk med personer.

Hverken bestyrelsen eller Inspektørkontoret vil acceptere, at personer opfører sig på denne måde, når de henvender sig..

Som en reklame for et mobilselskab siger – **Det koster ikke noget at tale pænt til andre.**

Ofte opnår man også et meget bedre resultat, når man taler pænt til andre, og ikke mindst også lytter til, hvad modparten siger.

■ Beboer TV

Nogle gange tager ting tid. En af opgaverne har været at få vores beboer-TV til at fungere.

Det har været en af opgaverne, som er blevet prioriteret lavt i forhold til andre vigtigere opgaver.

Men nu skulle det være plads.

Vi vil forsøge, at udsende korte beskeder via denne kanal.

Der vil blive udsendt information, når vores beboer TV er klart.

■ Nye rør på Alsvej

Da vi i 2010 besluttede få skifte vandrør i den lange bygning og de 5 små blokke, så var det med en aftale om, at når dette projekt var betalt, så skulle vi skifte rørene i højhuset.

Planen er at bestyrelsen vil gå i gang her i efteråret på at indhente priser på dette projekt.

Vi forventer derfor, at vi har et forslag og en finansieringsplan med til generalforsamlingen i 2016.

■ Diverse

Tørrerum

En del af de nye familier, som er flyttet ind i A/B Opnæsgård lever mere "grønt", og bruger bl.a. ikke en tørretumbler. De benytter i stedet for en gammeldags tørrekælder. Vi havde nogle få, som ikke blev brugt. Men det er helt anderledes i dag. Nu bliver de brugt flittigt, og når der kommer ønsker om en tørrekælder, og vi har mulighed for dette, så bliver tomme kælderrum lavet om til dette.

Herligt, at vi har mulighed for at opfylde sådanne ønsker, og så samtidigt skåne miljøet.

I dag har vi tørrerum følgende steder: i nr. 3, 9, 15, 21, 27, 39, 47, 67, 81, og der arbejdes på at lave flere tørrerum.

Du kan på vores hjemmeside se, hvor der er tørrerum www.abopnaesgaard.dk

Socialt ansvar

Vores Inspektørkontor yder i dagligdagen et stort stykke socialt arbejde overfor vores ældre beboer. Hvis de kan se, at der nogle steder er behov for hjælp eller tingene er vokset vedkommende over hovedet, så hjælpes disse beboere og ofte med hjælp fra hjemmeplejen, så de kan få et værdigt liv igen.

I den forbindelse har vi et godt samarbejde med hjemmeplejen i Hørsholm Kommune, som tager disse henvendelser alvorligt og sørger for, at der bliver lavet nogle gode løsninger for disse mennesker.

Affaldssortering

En del af vores affald kan genbruges, så hvorfor ikke gøre noget ved det?

I vores affaldsrum er der opsat nye sorteringskasser, og vi vil i løbet af 1. halvår sørge, at det bliver muligt at aflevere dine aviser, blade og reklamer i disse kasser. Inspektørkontoret sørger så for, at dette bliver afleveret til genbrug. Fordelene ved dette er, at vi støtter projektet med genbrug af papir, men det betyder også, at der vil være mindre affald i vores affaldssække. Da vi betaler pr. sæk, når de skal afleveres til renovation, så betyder færre sække en mindre regning for at komme af med vores renovation.

Vi regner med på årsplan så er det ca. 1.150 færre sække, som giver en besparelse på ca. 28.750 kr.

Der vil selvfølgelig stadigvæk være mulighed for at komme af med flasker, glas, pærer og batterier.

Når ordningen med indsamling af aviser m.m. starter, så vil der blive udsendt en information til alle.

Belåning

Det store spørgsmål er, om vi skal afdrage på vores lån eller fortsætte med vores afdragsfrie lån?

Det er både fordele og ulemper, om man gør det ene eller det andet.

Høj eller fornuftig andelskrone?

Som reglerne er i dag, så kan der ikke optages realkreditlån i en andelslejlighed.

Købet af en andelslejlighed skal derfor finansieres via banklån, som ofte er til en noget højere rente end et realkreditlån.

Hvis vi var gældfrie, så ville andelskronen være noget højere end den er i dag.

Det vil betyde, at man som andelskøber skal finansiere et noget større beløb via banklån til en højere rente end realkreditlån.

Hvis vi indfrie det ene af vores lån på ca. 110 mio. kr., så ville vores andelskrone stige med ca. 15

Som A/B Opnæsgård kan vi i fællesskab optage realkreditlån til en noget lavere rente, og så via vores boligafgift betale disse udgifter.

Der er eksempler på andelsforeninger, som har nedbragt deres gæld til 0 for at få en høj andelskrone.

Efterfølgende har de haft svært ved at sælge disse andele til andelsværdien, da køberne havde svært ved at få finansieret et så stort beløb i banken. Ofte blev disse andelslejligheder markant dyrere end en ejerlejlighed, som kan belånes med realkreditforeningslån. I disse tilfælde har man så måtte give et pænt afslag på prisen pga. den omkostningstunge finansiering.

Sådanne foreninger har løst problemet ved at belåne ejendommen med 50 %, hvorefter de efterfølgende salg af andele blev solgt til fuld andelskrone, da det nu ikke længere var dyrere end en ejerlejlighed pga. finansieringen.

Det er jo ikke særlig interessant at have en høj andelskrone, hvis der ikke er nogen, som ønsker at købe ens andelslejlighed til denne pris?

Modellen med en finansiering på ca. 50 % med realkreditlån er den måde, vi har valgt at gøre det på, siden vores opstart.

Belåning contra renovering

Hvis ejendommen er højt belånt og er i dårlig stand, så er det vigtigt at afdrage på ens lån, så foreningen har mulighed for at optage billige lån til fremtidige renoveringer.

Vores belåningsprocent er med den nye valuarvurdering ca. 58 %,

■ Rådgiveransvar

I dagens Danmark er der mange regler og love, der skal overholdes, når man skal rådgive andre mennesker hvor specielt økonomi er indblandet.

Disse regler gælder også, når man skal sælge en andelslejlighed.

Vi ser en del sager, hvor der efter en handel opstår uenighed om forskellige ting, og hvor køber "prøver", om han kan få yderlig nedslag i prisen.

Derfor er det ekstremt vigtigt, at man ved, hvad sådan et rådgiveransvar indebærer, og ikke mindst hvilke konsekvenser, det kan have som sælger.

Når A/B Opnæsgård sælger en andelslejlighed, så skal vi tænke over dette rådgiveransvar.

Lovgivningen på dette område er meget specifik omkring, hvad der skal oplyses til en køber, og der sker hele tiden nye ting, der skal tages højde for i rådgivningen.

Denne type rådgivere har en ansvarsforsikring, hvis der skulle ske fejl i deres rådgivning.

Med dette rådgiveransvar, har bestyrelsen valgt at bruge en ejendomsmægler til at sørge for salget af vores andelslejligheder. På den måde har vi udliciteret opgaven, og vil ikke kunne komme ud for at blive dømt for dårlig rådgivning, samt at skulle følge i lovgivningen på dette område.

■ Mød op til årets generalforsamling

Jeg håber rigtig mange af jer vil komme til årets generalforsamling og deltager 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.

Jeg ser frem til at se mange af jer den 29. april 2015.

*Niels Stærup
Formand*

Den 26. marts 2015

