

Formandens beretning for året 2025



Indledning

Når man kigger tilbage på året 2025, så oplevede vi en verden, som blev meget mere urolig og uforudsigelig. Masser af uro på de finansielle markeder på alle områder, og ikke mindst krige mange steder rundt i verden.

Vi oplevede, at dem vi troede var vores "venner", pludselig ikke var det mere og dermed skabte en ny usikkerhed for verdensfreden.

Derfor er nu vidne til en ny verdensorden, hvor det opleves, at USA er med til at sætte en ny verdensorden, som skal give dem flest fordele.

Derfor tror jeg også, at vi i fremtiden vil se, at det ikke vil blive USA, som sætter verdens renteniveau, da de er så forgældede, at havde det været en virksomhed, så var den blevet lukket for mange år siden.

Investorer verden over har i mange år investeret i amerikanske statsobligationer, da de har givet et fornuftigt afkast.

Nogle af de største besiddere af disse obligationer er Japan, Storbritannien, Kina og EU. Specielt EU, her i blandt flere danske pensionskasser, er begyndt at sælge ud af deres amerikanske obligationer, hvilket vil kunne skabe store problemer for USA, hvis mange vælger at gøre dette.

I det forgangne år har vi set rentenedsættelser i forskellige lande, som har gjort, at renteniveauet stadigvæk ser fornuftigt ud.

I 2025 har vi ikke udført de helt store renoveringsopgaver, da vores tagprojekt har fyldt meget i året. Mere om dette i et separat afsnit i min beretning.

A/B Opnæsgård er et rigtigt godt sted at bo, og vi har stadigvæk fokus på at opretholde en meget høj standard på vores bygninger og vores infrastruktur. Det giver sig også udtryk i, at vores andelskrone er steget igennem mange år.

Bestyrelsen fortsætter denne linje, så vi stadigvæk får lavet tingene med rettidig omhu, og på den måde sørger for, at vores solide økonomiske fundament også fortsætter langt ud i fremtiden.

Jeg vil hermed give jer en status på vores forening, men også et indblik i, hvad der sker af både gode og mindre gode ting i løbet af sådan et år.

Det er heldigvis stadig flertallet, som holder den gode tone, men antallet af dem, der ikke kender den gode tone, er desværre stigende.

Et andet stigende problem er stadigvæk, at flere ønsker at vores fælles regler skal bøjes til den enkeltes fordel, da det så åbenbart gør "livet" nemmere for denne beboere.

Det kræver mange ressourcer, både på Inspektørkontoret og for bestyrelsen, at løse sådanne udfordringer, som ikke burde være der, da de fælles regler er ens for alle.

Jeg skal ærligt indrømme, at det for bestyrelsen er opslidende at skulle bruge tid på at forsvare de fælles regler. Den tid kunne bruges til noget mere fornuftigt.

Årets resultat

Resultatet for 2025 blev totalt på et plus på 10.841.065 kr. inkl. salg af lejligheder og afdrag på vores lån.

Vores likviditet har igennem året været fornuftig.

Indestående var ultimo året på 31.049.482 kr. så det ser meget fornuftigt ud efter afdrag på lån og ekstraordinære vedligeholdelsesprojekter.

Vi har 4 lån med en restgæld på i alt ca. 398.592.213 kr. pr. 31.12.2025, og hvis ser på de aktuelle kurser på de underliggende obligationer på de enkelte lån, så er kursværdien pr. 31.12.2025 på i alt 364.943.976 kr.

Vores lånesammensætning er pt. 2 lån med afvikling med henholdsvis en kuponrente på 1% og 1,5%. Derudover har vi et lån med en forsikringsaftale, som siger, at hvis renten stiger over 2 %, så vil vi få rente retur til dækning af de renteudgifter, der er større end 2 %. Det sidste lån er uden afvikling, og er finansieret via de korte renter.

Alt i alt en meget fornuftig sammensætning af vores belåning, som ikke er øget siden vi startede vores andelsboligforening den 01.11.2004.

I 2025 har vi i alt igen afdraget med 6.288.096 kr. på vores lån.

Bestyrelsen følger sammen med vores rådgiver i Nykredit kurserne tæt, så vi evt. kan lave omlægninger, når kurserne er mest optimale for A/B Opnæsgård

Den gennemsnitlige rente og bidrag på vores belåning var pr. 31-12-2021 på 1,03 %

Den gennemsnitlige rente og bidrag på vores belåning var pr. 31.12.2022 på 1,28%

Den gennemsnitlige rente og bidrag på vores belåning var pr. 31.12.2023 på 2,59 %

Den gennemsnitlige rente og bidrag på vores belåning var pr. 31.12.2024 på 2,72 %

Den gennemsnitlige rente og bidrag på vores belåning var pr. 31.12.2025 på 2,34 %

Med det renteniveau vi har på vores 4 lån, så vil jeg mene, at det er en utrolig flot gennemsnitrente, vi har på vores belåning.

Hvad er en bidragssats?

Når man har et realkreditlån, så betales der rente på lånet og eventuelt afdrag.

Ud over dette betales der også en "bidragssats" på alle typer af realkreditlån.

Hvad det for en størrelse?

Bidragssatsen er et løbende gebyr, som realkreditinstituttet opkræver for at administrere ens realkreditlån.

Dette gebyr dækker omkostningerne ved at håndtere lånet og sikrer at investorerne, der køber obligationerne bag lånet, ikke lider tab.

Bidragssatsen angives som en årlig procentdel af restgælden på lånet.

Alt efter hvilken type af realkreditlån man har, er der beregnet en bidragssats ud fra en risikobetragtning.

Da vi stiftede vores andelsboligforening, skulle vi have den finansieret via et realkreditlån.

Dengang fik vi lånetilbud fra henholdsvis Realkredit Danmark, BRF (nu Jyske kredit) og Nykredit.

Den eneste forskel i låneydelse var deres respektive bidragssatser.

Efter forhandling med Nykredit blev vi enig om en bidragssats på 0,20%, som skulle være fast de første 10 år.

Efter ca. 15 år har vi fået reguleret denne bidragssats til 0,24%.

En utrolig lav bidragssats, hvor vi har sparet rigtig mange penge.

Andre lignende foreninger har i samme periode haft en bidragssats på mellem 0,5 og 1 %.

Realkreditforeningerne satte i de år, hvor den finansielle krise var på det højeste, rigtig mange af deres kunders bidragssatser op, og nogle fik endda en bidragssats over 1%

Med denne fremsynethed, så vil jeg tro at vores forening i de sidste 22 år har sparet mellem 25 og 35 mio. kr. ved, at vi har haft en meget lav bidragsats på vores lån igennem alle årene.

Det ville jo have været penge vi løbende skulle have haft taget ud af vores drift, så vi i de enkelte år ville have haft et mindre råderum.

I 2025 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder (10 stk.), som har givet et provenu på 12.263.054 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 2025 havde andelsforeningen 2 af vores egne lejligheder til salg.

■ Andelskrone

Vi har i februar 2025 fået lavet en ny valuarvurdering af vores bygninger, så en ny andelskrone kan beregnes.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 1.084,6 mio. kr.

I år er vores andelsboligforening blevet vurderet til 1.102,2 mio. kr.

Det er et vildt højt tal, som vi i fællesskab har skabt de sidste 22 år.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til **83** (den er p.t. 81). Med den vurdering vi har fået på ejendommen, så kan andelskronen fastsættes til 83.

| | | |
|-------------------|---------------------|-------------------------|
| 01.11.2004 | købt for | 440,0 mio. kr. |
| 31.12.2022 | vurderet til | 1.018,0 mio. kr. |
| 31.12.2023 | vurderet til | 1.063,3 mio. kr. |
| 31.12.2024 | vurderet til | 1.084,6 mio. kr. |
| 31.12.2025 | vurderet til | 1.102,2 mio. kr. |



Det er en utrolig flot vurdering, og det er et resultat, som kommer på baggrund af den måde, vi driver vores andelsboligforening på, og at det er de rigtige beslutninger, vi tager sammen på vores GF, når der skal laves større reoveringsopgaver på vores bygninger både inde og ude.

Vi fremstår stadigvæk som en meget veldrevet andelsboligforening, som har styr på vores økonomi og har en fornuftig kassebeholdning til at klare fremtidens krav.

■ Bemærkninger til ekstra reoveringsopgaver i budget 2026

I år har vi lidt flere projekter med i vores budget for 2026. Dem vil jeg gerne knytte et par kommentatorer til.

01.

Vi skal have udskiftet vores koldt- og varmtvandsmålere i alle vores lejligheder.

Det er nu ca. 10 år siden, at disse blev installeret af ISTA.

Batterierne på disse målere har en holdbarhed på 10 år, så derfor er en udskiftning nødvendig.

Prisen for dette er ca. 1.110.000 kr.

02.

Vores røgalarmer i opgangene har også en levetid på 10 år.
Så de skal også udskiftes af ISTA.

Pris for dette er ca. 70.000 kr.

03.

Så har vi valgt at få sat rottespærre på alle kloakker ind mod Opnæsgård, så vi på den måde gør det mere besværligt for rotterne at komme ind i vores bygninger. Disse rottespærre vil blive serviceret 1 x årligt, så vi kontrollerer at de fungerer.

Pris for opsætning af disse koster ca. 150.000 kr.

04.

Så har vi igen i 2026 afsat en beløb til reparation af betonskader.

Der er afsat 200.000 kr. til dette.

05.

Vi har 8 varmtvandsbeholdere rundt i vores bygninger, som sørger for varmt vand til vores lejligheder.

Nogle af disse er meget gamle, og derfor vil det være en fordel at udskifte dem.

Planen er at udskifte dem hen over de næste år, så de alle bliver tidssvarende, så de bliver billigere i drift og vedligeholdelse.

Vi forventer at udskifte 2 – 4 af de ældste i budget 2026

Der er afsat 1 mio. kr. til dette.

06.

Vores faldstammer er de oprindelige fra slut 1960'erne.

De har det ikke godt alle steder, og vi er derfor blevet anbefalet at få dem renoveret og renset.

Efter denne rensning så bliver de strømpeforet, så vores faldstammer kommer til at fungere bedre igen alle steder.

Den totale pris for at få det udført alle steder er ca. 8 mio. kr.

Der vil selvfølgelig blive indhentet kontrolpriser hos andre leverandører, inden vi går i gang

Planen er at vi laver dette hen over nogle år.

I 2026 har vi afsat 2,5 mio. kr. til opstart af dette projekt.



■ 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 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 har man jo altid mulighed for at flytte til et andet og forhåbentlig bedre sted.

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

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.

■ Inspektørkontoret 2025

I 2025 har vi haft dette herlige hold af medarbejdere på vores Inspektørkontor.



Bestyrelsen har i 2025 arbejdet løbende med Ib og Lisbeth om at få vores mange processer og opgaver strømlinet og forbedret, så det bliver nemmere at udføre opgaverne.

Vi har i 2025 fået opdateret vores åbningstider på Inspektørkontoret.

Disse åbningstider bedes **alle** respektere, hvis man har brug for hjælp fra Inspektørkontoret.

Det er ikke ok, at man så banker på døren eller deres vindue for at komme i dialog med Inspektørkontoret, og bliver ved indtil en medarbejder åbner døren.

Når sådanne henvendelser sker flere gange om dagen, så betyder det, at andre faste driftsopgaver ikke kan blive løst indenfor normal arbejdstid.

Du kan se kontorets åbningstider på vores hjemmeside www.abopnaesgaard.dk

Så til noget helt andet...

Vi har vores 4 årlige lørdage, hvor det er muligt at aflevere forskellige former vores storskrald. På disse lørdage er der altid en medarbejder fra Inspektørkontoret til stede.

På vores hjemmeside er det beskrevet, hvilken slags affald man kan aflevere og ikke mindst HVILKET AFFALD MAN **IKKE** KAN AFLEVERE, men selv skal køre til genbugspladsen i Kokkedal.

Det er rigtig øv, at nogle så vælger at snyde på vægten.

Ib har været med nogle af disse lørdage og har konstateret, at flere forsøger at få vores medarbejdere til at tage imod det affald, som vi ikke er en del af dette koncept.

Men hvad gør en klog.

Jamen så placerer man bare sit "forbudte" affald foran døren til Inspektørkontoret, inden de møder ind på disse lørdage.

Er det OK?

Disse 4 lørdage med mulighed for at aflevere affald koster årligt ca. 200.000 kr. inkl., mandskabstimer

I 2026 vil bestyrelsen i samarbejde med Ib og Lisbeth arbejde videre på procesoptimering og opdatering af Årshjul for inspektørkontoret.

Renoveringsopgaver & øvrige aktiviteter i 2025

Antallet af godkendte ekstra renoveringsprojekter i 2025 var meget begrænset, da vi havde håbet at vores tagprojekt var kommet i gang.

Nye tage & solpaneler

Projektet blev vedtaget på vores generalforsamling den 24.04.2024.

Og siden denne vedtagelse har der været arbejdet mange timer på projektet for at få det godkendt hos Hørsholm Kommune, så vi kunne komme i gang med projektet.

Planen var, at vi faktisk skulle have været færdig med projektet ultimo 2025.

Men sådan blev det ikke.

Her er en kort tidslinje over forløbet af projektet:

Siden vedtagelse 2024 har vi været i løbende dialog med Hørsholm Kommune om projektet.

I foråret 2025 fik vi endelig en arkitektonisk godkendelse af projektet fra Hørsholm Kommune.

Det var vi meget tilfredse med, fordi det betød, at vi så kunne gå i gang med tekniske beskrivelse af projektet, som så skulle godkendes af Hørsholm Kommune.

Den tekniske ansøgning blev sendt til kommunen lige efter sommerferien 2025.

I efteråret 2025 fik vi vores ansøgning afvist, og ved den lejlighed trak man så også den arkitektoniske godkendelse tilbage, hvilket vi var meget uforstående overfor.

Umiddelbart kunne vi ikke få en forklaring på, hvordan vi så skulle løse vores problemer med regnvandet, som på nuværende tidspunkt løber ind på midten af vores tage og forsvinder i et betonrør indvendig i vores bygninger, hvilket er til stor skade for vores beton.

Her var gode råd dyre.

I januar måned holdt vi sammen med vores rådgiver møde med forvaltningen, som ikke kunne fortælle os, hvad vi skulle lave anderledes, så projektet kunne godkendes af forvaltningen.

De mente vi skulle have et arkitektfirma med ind over projektet, da de ikke kunne lide vores løsning til nyt tag, og at der skulle opsættes nedløbsrør, så vandet kunne komme væk fra taget.

Vi kontaktede efterfølgende et stort anerkendt arkitektfirma, og fremlagde vores projekt og løsninger til specielt vores udfordring med at komme af med vores regnvand.

Efter nogle uger vendte de tilbage til os, og oplyste, at de ikke mente, der var nok arkitektonisk i opgaven til, at de ville bruge tid på den. De skrev i deres mail til os, at de syntes, det var nogle gode løsninger, vi var kommet frem til med taget samt bortskaffelsen af regnvandet via nedløbsrør. Derfor kunne de ikke forstå, hvorfor vores løsning var blevet afvist af Hørsholm Kommune.

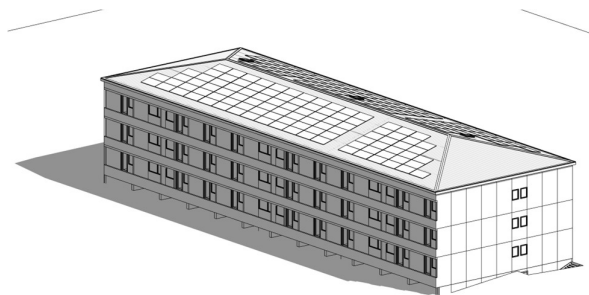
Herefter gik der faktisk politik i sagen, og heldigvis havde vores bestyrelsesmedlem Peter en indgangsvinkel til flere medlemmer i Byudviklingsudvalget, som skulle sagsbehandle vores sag. Der blev holdt møder med flere af medlemmerne af dette udvalg, hvor de var på besøg i Opnæsgård for at få forklaret, hvor vigtigt dette projekt var for os, så vores bygninger ikke ville forfalde yderligere, hvilket vil ske, hvis taget ikke bliver udskiftet.

Vores sag blev herefter politisk behandlet i Byudviklingsudvalget, og vores ansøgning blev vedtaget i den oprindelig form. Det betyder, at de indsigelser forvaltningen havde i vores sag, blev afvist af udvalget.

Med over et års forsinkelse ser det nu endelig ud til, at vi kan komme i gang. Vi mangler lige at få det på tryk, at vores ansøgning er godkendt af Hørsholm Kommune.

Vi er derfor allerede i gang med at genberegne projektet, indhente opdaterede priser fra håndværkere, lave ny tidsplan.

Når det er på plads, så vil I blive opdateret på projektet via en ekstraordinær generalforsamling.



Hvad har der været af øvrige projekter i 2025

- Vi har fået malet i gæsteværelset og i festlokalet.
- Vi har købt nye senge til gæsteværelset.
- Vi visse steder skiftet ud i vores beplantning, da vores gartner konstaterede sygdom flere steder, som kunne sprede sig.

Vi skulle også have udført følgende projekter

- Ny asfalt ved indkørslen til Opnæsgård
- Nye hvide striber på asfalten flere steder
- Kloakrenovering

Disse projekter blev desværre ikke nået i 2025, så de er med igen i 2026

Sommerfest 2025

I 2025 gentog vi vores succes fra 2024 med en sommerfest igen den 16. august 2025. I 2025 var der endnu flere tilmeldte end året før, og vejret var igen med os. Der blev spist igennem af pølser og bøfsandwich fra Schulstad pølser fra gamle retro pølsevogne og musikalk underholdning var af Andreas Langvad.

En super god lørdag i det grønne, som bestyrelsen har valgt at gentage i igen i 2026.

Sæt derfor allerede et kryds i kalenderen lørdag den **15. august 2026 – kl. 13:00**

Igen i år vil du modtage en tilmeldingsblanket til dette arrangement, når vi nærmer os dagen.

Se de glade stemningsbilleder fra denne dag.



Bestyrelsesarbejde

Vi er en meget stor forening, så her er en kort beskrivelse af de opgaver, som vi i fællesskab løfter i løbet af et år:

- Vi er en forretning med en årlig omsætning på ca. 110 mio. kroner, når vi tager årets handler med andele med.
- Vi har belåning på ca. 400 mio. kroner
- Vi har en formue i vores bygninger på ca. 1,1 mia. kr.
- Dette svarer til en ret pæn stor virksomhed.
- 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 sælges egne lejelejlighed som ny andelslejlighed.
- Diverse møder med samarbejdspartnere i dagtimerne
- Besvarelse af beboerhenvendelse 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.
- Som oplyst flere gange, så bruger bestyrelsen sine forskellige faglige kompetencer til løsning af forskellige opgaver, så vi i disse tilfælde ikke altid behøver at betale for rådgivning udefra.

Det er aftalt i bestyrelsen, at der afregnes med en timebetaling på 400 kr., og at man arbejder gratis de første 50 timer (har en værdi på 20.000 kr. fra hvert bestyrelsesmedlem).

Med den størrelse, som vores forening har, så sker der hele tiden ting, som bestyrelsen skal forholde sig til i dialog med Inspektørkontoret.

Dette foregår bl.a. ved, at vi holder hinanden opdateret via mails mellem vores bestyrelsesmøder.

Det bliver til ca. 400 – 600 mails om året bare på denne konto.

I 2025 er der udbetalt følgende beløb:

| | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Niels Stærup (formand) | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 587 timer – i alt 234.800 kr. |
| Jeanett Storkholm Chrisdam | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 0 timer. |
| Peter Henningsen | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 128 timer – i alt 51.200 kr. |
| Harald Queseth | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 34 timer – i alt 13.600 kr. |
| Michael Marker | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 0 timer. |
| Ole Bjørn Petersen | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 0 timer |
| Annette Nellemann | efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 0 timer |

Hjertestarter

Vores 6 hjertestartere i A/B Opnæsgård er opsat midt i kældergangen på Alsvej samt i Opnæsgård nr. 9, 21, 43, 57 og 75. De sidder alle frit tilgængelige ved indgangspartierne med postkasserne, uden at man skal bruge en nøglebrik for at komme til dem.

Igen i år stor tak til den gruppe af beboere spredt ud i hele bebyggelsen, som er tilmeldt som hjerteløbere via Tryk Fondens særlige Hjerteløber-App. I 2024 har hjertestarterne også været i brug i flere tilfælde.

Primusmotor i projektet er Thomas Christiansen og Uwe Frahm.
Tak til alle de frivillige som er med i dette projekt.



Fra leje til andel

Pr. ultimo 2025 var der 523 andelslejligheder, 51 lejelejligheder og 5 erhvervslejemål (Netto, Børnehaven, Norfors samt TDC og Telia) i vores forening.

Når en lejelejlighed fraflyttes, bliver den solgt som andelslejlighed.

De 51 lejelejligheder der er tilbage dækker sammenlagt 4.379 m².

En andel handles til ca. 17.000 kr. / m² ved en andelskrone på 81.

Det betyder, at disse **51 lejelejligheder**, har en **værdi på ca. 75 mio. kr.** som bliver realiseret til fællesskabet, når de ændrer status fra leje til andel.

En pæn buffer som vi har i vores forening.



Årsafslutning vand 2025

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.

Hvordan har vandforbruget så været i 2025, og hvordan har udviklingen været de sidste 10 år?

| År | Totalt forbrug | Besparelse |
|------|----------------|------------|
| 2015 | 48.830 m3 | |
| 2016 | 47.195 m3 | -1.635 m3 |
| 2017 | 37.155 m3 | -10.040 m3 |
| 2018 | 36.342 m3 | -813 m3 |
| 2019 | 34.342 m3 | -2.000 m3 |
| 2020 | 33.574 m3 | -768 m3 |
| 2021 | 32.854 m3 | -720 m3 |
| 2022 | 30.961 m3 | -1.893 m3 |
| 2023 | 29.688 m3 | -1.273 m3 |
| 2024 | 29.350 m3 | -338 m3 |
| 2025 | 28.789 M3 | - 561 m3 |

*På 10 år har vi fællesskab
mindsket vores vandforbrug
med i alt 20.041 m3 svarende
til en reduktion på ca. 41 %*

I 2025 var prisen for en m3 vand inkl. det hele på ca. 65 kr.

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.

Husk at du selv er **ANSVARLIG** for at holde øje med dit forbrug af vand & varme i løbet af året.

Ønsker du dine a conto-beløb til betaling af vand og varme skal ændres, så skal du selv kontakte Qvortrup Administration vedr. dette.

Restancer / tab

I så stor en bebyggelse oplever vi desværre også, 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 at der er en acceptabel plan for, at det ikke sker igen.

Vi oplever at bankerne også er blevet endnu mere afvisende.

Hvis der ikke er dækning på ens konto, når boligafgiften skal betales, så afviser bankerne ofte denne betaling, da de ikke accepterer, at deres kunder er i overtræk.

Man har altid pligt til at sørge for, at der er penge på ens konto, så ens boligafgift kan betales til tiden.

Når først vi når til, at der fremsendes eksklusionspapirer, så er der en advokat på sagen.

Det betyder, at man nu har pådraget sig en ekstra omkostning til advokaten på i alt 4.000 kr., som skal betales oveni den manglende boligafgift.

Antallet af sager har heldigvis været begrænset i 2025, da det drejer sig om de samme 1-2 personer, som flere gange om året ikke får betalt til tiden. Det sker, at nogle sager ender med eksklusion, også hvor det kommer så langt, at kongens foged kommer og sætter vedkommende ud af lejligheden, hvorefter lejligheden tvangssælges. Af sådanne sager havde vi i 2025 ingen.

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 indbetale mindst muligt, så en ny forældelsesperiode starter. Sådan kan det desværre køre i lang tid (år), 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.

Bestyrelsen følger disse restancer meget tæt, så der bliver fulgt op på, at der betales til tiden.

Gør det selv / handy mand

Vi ser stadigvæk flere skader, som skyldes, at man selv har skiftet en vandhane, tilsluttet vand til sin vaskemaskine eller opvaskemaskine eller kender nogen, som for et symbolsk beløb kan tilslutte en Quooker i køkkenet. Dette har vi også set en del eksempler på igen i 2025.

Vi har i flere af disse tilfælde set eksempler på, at det ikke altid lykkes "gør det selv" personen at få disse ting gjort tætte.

Det får derfor ofte katastrofale konsekvenser med vand mange steder i hele opgangen.

Det kan ikke være rimeligt, at det er fællesskabet, som skal betale for sådanne skader.

Så derfor er vores forsikringselskab begyndt at sende regningen videre til de personer, som ikke har opført sig ansvarligt.

Disse vandskader kan beløbe sig til store beløb, som skal betales ved kasse 1.

Hvis en professionel håndværker laver fejl, så er det hans forsikring, der skal dække skaderne.

Et godt råd

Mange steder der også kan opstå vandskade, er i vores murede brusekabiner.

Mange steder er fugerne i bunden af brusekabinerne ved at trænge til en udskiftning, så vandet ikke siver ned til underboen, og der kan ske udsivning fra din vaske- og opvaskemaskine

Så et godt råd er at få kigget på disse fuger samt lave tjek på vandslangerne til din vaske- og opvaskemaskine. Ved fejl. tilkald en håndværker til at udbedre skaderne, så du ikke er skyld i en vandskade.

Er du i tvivl, så er Inspektørkontoret, som altid klar til at hjælpe med råd og vejledning



HUSORDEN

Det der stadigvæk giver anledning til diskussion i vores husorden, og som giver Bestyrelsen, Inspektørkontoret samt vores administrator flest henvendelser er følgende ting i overskriftsform:

- Støj – udenfor tilladte periode – specielt i weekenderne
- Fodring af dyr på jorden og på altanerne
- Luftning af hund uden snor
- Manglende oprydning af sin hunds efterladenskaber
- Affyring af fyrværkeri fra altanen
- Hunde, der i dagtimerne larmer højlydt, når de er alene hjemme
- Hunde, der gør meget under luftning, specielt om aftenen, når de møder andre hunde
- Attitudeproblemer overfor andre beboere / medarbejdere / bestyrelsen
- Parkering udenfor de tilladte områder på vores P-pladser
- Bilkørsel på vores stisystemer
- Langtidsparkering på vores afsætningsplads ved tunnelen
- Placering af affald i vores kældergange

Jeg vil lige starte med at præcisere, at vores husorden er godkendt på vores generalforsamling, som er vores øverste myndighed.

Vores husorden kan findes på vores hjemmeside www.abopnaesgaard.dk

Det betyder, at vi alle skal følge den, også hvis man er uenig i den.

Så bemærkningen – ”jeg gjorde det, fordi det var nemmest for mig” - **accepteres ikke.**

Som beboer i A/B Opnæsgård er man forpligtiget til at have styr på de fælles regler i vores husorden. Man har også ansvaret for, at ens gæster og håndværkere overholder disse regler. Hvis man bevidst overtræder dem, så kan konsekvensen være, at man bliver ekskluderet af vores andelsforening.

Hvad angår støj, så er det primært brug af boremaskine, samt støjende renovering i weekenden, der er udfordringen her. Husk at sætte jer ind i, hvornår man må benytte en boremaskine i hverdagen og måske specielt i weekenden og på helligdage.

Derfor skal bestyrelsen på det KRAFTIGSTE endnu engang bede alle om at respektere vores HUSORDEN.

I vores forening omsættes ca. 10% af vores lejligheder årligt.

Det betyder ofte, at den nye andelshaver ønsker at lave større renoveringsopgaver, inden de flytter ind.

Oftest skal der skiftes badeværelse og / eller køkken.

Når man køber en andelslejlighed, så er det op til 15 forskellige dokumenter, man underskriver.

Her i blandt en kopi af vores husorden og vedtægter.

Når man underskriver, så skriver man jo også under på, at man har læst alt og selvfølgelig overholder de regler, som gælder.

Det er desværre ikke det, vi oplever.

Vi kan i langt de fleste tilfælde se, at håndværkerne ikke er bekendt med vores regler. Det betyder, at de ofte parkerer deres medbragte trailere inde på vores stisystem, så indgangsdøren til opgangen er spærret. Når der fjernes byggeaffald fra lejlighederne.

Det kan man så også se i hele opgangen efterfølgende.

Så er det bare ærgerligt at opgangen måske lige er blevet rengjort, og så ligner noget der er løgn.

Så er der faktisk andelshaver der er pligtig til at gøre opgangen ren efterfølgende.

Så konklusionen er, at de regler, vi har i vores forening i henholdsvis vores Husorden og vedtægter, gælder for os **alle**. Det er ikke muligt at få disse regler bøjet, så det gør "livet" nemmere for nogen og ikke for andre.

Vi er alle forpligtiget til at kende reglerne og oplyse dem til gæster og håndværkere.

Kommunikation

Kommunikation kan være en svær en, så hvordan kommunikerer du med din forening?

A/B Opnæsgård er ikke på de sociale medier, og hvis du skriver på de sociale medier om A/B Opnæsgård, så er der ingen fra Inspektørkontoret eller bestyrelsen, som ser dette.
Så hvis du ønsker et korrekt svar eller vil fejlmelde noget, så skal du ikke gøre det disse steder.

Du skal skrive direkte til dem, der kan hjælpe dig med et korrekt svar eller kan løse det, du vil fejlmelde, Du kan se mange af svarene på vores hjemmeside - www.abopnaesgaard.dk, når det drejer sig om åbningstider, husorden, vedtægter, handel med andele m.m.

Øvrige henvendelser kan ske til Inspektørkontoret via tlf. eller mail og fremmøde i deres åbningstider.

Endelig er der et link inde på hjemmesiden, hvor du kan skrive direkte til bestyrelsen.

*Så spørg dem der kender svaret og spørg **ikke** dem, der tror, de kender svaret, for det kan du ikke bruge til noget.*

Afslutning

I år samles vi til vores traditionelle generalforsamling på Rungsted Gymnasium den 22. april 2025 – kl. 19:00.

Jeg og resten af bestyrelsen ser frem til at se så mange af jer som muligt til en god aften og diskussion af de emner, der er udsendt sammen med vores dagsorden.

Niels Stærup
Formand
Den 16. marts 2025

