



Formandens beretning for året 2021



Indledning

Året 2021 blev bestemt også voldsomt præget af COVID-19, og de forskellige restriktioner, som vi løbende har måtte forholde os til. Det betød bl.a., at det ikke var muligt at lave en fysisk generalforsamling sidste år i april måned pga. restriktioner på, hvor mange det var tilladt at forsamles. Dette betød, at vi måtte lave en skriftlig GF, så regnskab, budget, andelskrone, beretning og valg til bestyrelsen blev foretaget skriftligt, så vi kunne få daglig drift af vores andelsforening til at fungere.

Stor tak til den store deltagelse i denne skriftlige generalforsamling.

Endelig den 27. oktober 2021, blev det endeligt muligt at mødes fysisk på Rungsted Gymnasium, så vi kunne afholde en GF og behandle indkomne forslag. Alt taget i betragtning så var der pænt fremmøde til den fysisk generalforsamling,

I 2021 har vores Inspektørkontor også været ramt i perioder med COVID-19, og kontoret har været lukket i perioder for fysisk fremmøde, så smittefaren har kunne minimeres.

Vi fastholder i 2021 foreningens sunde økonomi, som giver os et stort råderum til at foretage store renoveringsopgaver, uden at der er behov for at hæve vores boligafgifter.

A/B Opnæsgård er et rigtig godt sted at bo, og vi har stadigvæk et meget fornuftigt råderum til at gøre de ting, som vi gerne vil, samtidig med, at vi stadigvæk opretholder en meget høj standard på vores bygninger, vores infrastruktur og vores grønne områder. Det giver også udtryk i, at vores andelskrone er steget hvert eneste år.

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

Årets resultat

Resultatet for 2021 blev totalt på et plus på 12.384.730 kr. inkl. salg af egne lejligheder.

Hvis ikke dette salg havde været der, så var resultatet blevet et flot plus på 9.470.685 kr.

Vores likviditet har igennem året været ganske fornuftig.

Indestående var ultimo året på 43.267.543 kr.

Vi har 4 lån på i alt ca. 423 mio. kr. pr. 31.12.2021

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, 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 ved de lave negative renter, som vi igennem længere tid har oplevet. Her vil bestyrelsen kigge på muligheden for at minimere risikoen for fremtidige rentestigninger.

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

I 2021 har vi i alt afdraget med 5.961.973 kr. på vores lån.

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

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

I 2021 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 2.914.045 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 2021 havde andelsforeningen ingen af vores egne lejligheder til salg.

■ Andelskrone

Vi har i februar 2021 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger, så en ny andelskrone kan beregnes. Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 925,5 mio. kr.

I år er vores forening blevet vurderet til 980 mio. kr.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til **72** (den er p.t. 64).

01.11.2004	købt for	440,0 mio. kr.
31.12.2020	vurderet til	925,5 mio. kr.
31.12.2021	vurderet til	980,0 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 renoveringsopgaver på vores bygninger både inde og ude.

Vi fremstår som en veldrevet andelsboligforening, som har styr på vores økonomi og har store økonomiske ressourcer til at klare fremtidens krav til fx grøn energi, affaldsortering m.m.

■ Informationsmøde 2022 for andelshavere

Vi har igennem flere år afholdt et informationsmøde i starten af året, hvor bestyrelsen har orienteret om de opgaver/projekter, der var løst i det forgangne år, samt har præsenteret de nye renoveringsopgaver, som bestyrelsen vil sætte i gang i løbet af året.

Dette orienteringsmøde er blevet afholdt i vores festlokalet, og lokalet har altid været fyldt helt op af tilhørere. Så har det i en periode ikke været muligt at afholde et orienteringsmøde pga. forsamlingsforbuddet. Men endelig i 2022, blev det muligt at afholde mødet igen, efter at en stor del af restriktionerne blev ophævet.

Stadigvæk med respekt for COVID, så valgte bestyrelsen, at afholde mødet fysisk på Rungsted Gymnasium den 09.02.2022, hvor der var mere plads end i vores eget Festlokale.

Til dette arrangement mødte ca. 80 personer op, og fik en orientering om stort og småt fra det forgangne år, samt en orientering om, hvilke renoveringsprojekter der vil være i 2022.

■ 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, så 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.

■ Udførte projekter i 2021

Ud over diverse restriktioner i forbindelse med COVID, så skete der også det, at efterspørgslen efter håndværkere og materialer steg voldsomt, da mange ønskede at udnytte skattefradrag for forbedringer i ens hjem. Det har betydet, at mange former for materialer i 2021 er stegt med op til 100%, samt at der er lang leveringstid på visse materialer, da de produceres forskellige steder i verden, hvor disse fabrikker har været lukket ned i perioder.

I henhold til vores budget for 2021, så var der kun medtaget følgende større projekter:

Trappereparationer	500.000 kr.
Tørrerum	200.000 kr.
Udskiftning af 298 reguleringsventiler	1.350.000 kr.

I 2021 var det ikke muligt at få udført de 2 opgaver med trappereparationerne samt oprettelse af nye tørrerum og renovering af gamle tørrerum, da der var mangel på ledige håndværkere, som kunne udføre disse opgaver.

Strengreguleringsventiler

Denne opgave blev ikke løst i 2021, da vi blev oplyst af vores rådgivere på udskiftningen af vores plastvinduer, at det ville være bedst at vente med at lave denne udskiftning, til alle havde fået nye vinduer, så indreguleringen af de nye ventiler vil blive korrekt.

Hvad er en strengreguleringsventil?

Disse ventiler sørger for fordelingen af varmen til alle boliger, dvs. at i kælderen sidder der ventiler, som indstilles, så hver lodret streng sørger for den rigtige mængde varme (m3).

I forbindelse med disse ventiler sidder der afspærringsventiler, således at hver lodret streng kan afspærres. De nuværende ventiler kan ikke reguleres og afspærringsventilerne kan ikke holde tæt, når der er brug for dette.

Pris. ca. 1.350.000 kr.

Denne opgave blev vedtaget på vore GF 2020, og blev overført til budget 2021.

Opgaven vil blive medtaget igen i budget 2022.

Da der er sket stigning i materialer, så vil prisen for at få opgaven udført i 2022 blive på ca. 1,9 mio. kr.

Nye vinduer på Alsvej.

Et projekt som blev vedtaget på vores GF i efteråret 2020, og hvor det blev vedtaget, at der skulle afsættes i alt 35 mio. kr. til udskiftning af alle plastvinduer i vores bebyggelse i perioden 2021-2023.

Dette projekt blev sat i gang på Alsvej, hvor der i 2021 er udskiftet i alt 144 vinduer, og hvor det gerne skulle have givet tætte vinduer til alle, så man har kunne spare på sin varmeregning. Alt er stort set udført som aftalt med vores rådgivere og Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, og eventuelle fejl og mangler er blevet rettet til hurtigst muligt.

Prisen for denne udskiftning af alle disse vinduer kostede i alt 4.906.132,21 kr.

Under renoveringen blev det konstateret, at en del af fugerne mellem de forskellige betonelementer godt kunne trænge til at blive udskiftet. Bestyrelsen besluttede at foretage dette med det samme, da vi havde mulighed for at låne diverse lifte, som alligevel var til stede i forbindelse med udskiftningen af vinduer.

Prisen for udskiftning af disse fuger blev 125.000 kr.



Af øvrige opgaver der er løst i 2021, som led i daglig drift kan nævnes følgende:

Malet alle indgangspartier, indgangspartierne ved havesiden på den lange bygning, træværk ved dørtelefonerne. Alle steder er træværket malet på udvendig- og indvendig side. Desuden er alle bænke og gelændere i hele vores områder blevet malet.

Dette projekt skulle have været udført i 2020, men af forskellige årsager, som sygdom på Inspektørkontoret og COVID, så var det ikke muligt at få dette malerarbejdet foretaget.

Derfor valgte bestyrelsen at sætte fuld fokus på denne opgave i 2021, da vores træværk mange steder så meget trist ud. Som det kan ses, så står alt vores træværk nu pænt og indbydende, og det forventes, at vi skal frem med malingen igen om 4 – 5 år.

Prisen for denne opfriskning af alt vores træværk kostede 650.000 kr.



Så har vi igen i efteråret 2021 fået gjort alle vores kældre rene, og prisen for dette var 125.000 kr.



Endelig har vi fået optegnet de hvide streger på vores P-pladser, samt fået foretaget reparationer af frostskeer i asfalten. Prisen for dette blev 150.000 kr.



I 2021 oplevede vi flere brud på rør forskellige steder i vores områder. Det betød opgravning på vores P-pladser eller i vores flisebelægning, for at kunne finde ud af omfanget af skaden. Den største udfordring fik vi pludselig en fredag aften ved nedkørslen til Netto, da der pludselig opstod et lille hul i belægningen.

Da det blev undersøgt nærmere, så blev det konstateret, at en stor del af jorden var forsvundet, da man for ca. 20 år siden ikke havde afblændet en gammel kloak korrekt. Hullet var ca. 1,25 m dyb.

Andre akutte skader har været vand ind flere steder i vores kældre samt hul i vejen i svinget ved den lange bygning.

Endelig har vi fået omlagt en del kloakrister i vores veje, så de blev vendt korrekt, så cyklister ikke ved et uheld kunne få deres hjul til at sidde fast i risten, og dermed komme ud for en grim ulykke.

Disse akutte skader er løbet op i ca. 500.000 kr.



■ Projekter 2022

Da alle restriktioner i forbindelse med COVID er ophævet, så sætter vi fuld fokus på følgende vedligeholdelsesopgaver / renoveringer i 2022 (specifikt beskrevet i note 11 i budgettet):

- Den allerstørste opgave i 2022 bliver udskiftning af de sidste plastvinduer i de 5 små blokke og i den lange bygning. I henhold til tidligere indhentet tilbud hos Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, så var deres pris/tilbud gældende i 12 måneder. Eneste forbehold i aftalen, var hvis der kom stigninger på materialer. Som det sikkert er alle bekendt, så er der netop i perioden kommet voldsomme prisstigninger på bygningsmaterialer. Prisen på vinduerne er blevet ca. 1,5 mio. kr. dyrere i forhold til, da vi underskrev aftalen. Men vi holder os stadigvæk indenfor det godkendt budget. Samlet pris for udskiftningen af de sidste vinduer bliver på i alt 19 mio. kr.
- Den næststørste opgave i 2022 er det lovbestemte krav om, hvordan vi skal sortere vores affald i fremtiden. Denne opgave skal være løst inden udgangen af 2022. Det betyder, at senest den 31.12.2022 afskaffes den traditionelle brune affaldspose og vores affaldsskakte lukkes. Se mere om dette projekt i det forslag, som bestyrelsen har medsendt indkaldelsen til denne generalforsamling. Samlet pris er 4 mio. kr.



- Med de stigende elpriser, så er der fokus på de steder hvor vi i vores bebyggelse har lys døgnet rundt, specielt i vores kældre. Dette ændres til at der kun er lys, når der er personer til stede i rummet. Samtidigt sætter der også de bedste lyskilder op i form af LED lyskilder, så der også spares strøm, når lyset er tændt. Det koster i alt 640.000 kr.
- Et andet fokuspunkt i 2022, er isolering de steder i vores kældre, hvor der i dag ikke er isolering, så varmetabet dermed bliver mindsket. Det koster i alt 760.000 kr.
- Så er der stadigvæk steder, hvor vi ikke nåede at få malet i 2021. Det drejer sig om træværk, som blev udskiftet sidste år, samt maling af alle de grønne døre i den lange bygning, maling legeplads, maling af loft ved ovenlysvinduer i alle opgange, Endelig skal alt det brune træværk (brystværn) på Alsvej males sort, så det passer til farven på de nye vinduer. Dette malerarbejde løber op i alt 765.000 kr.
- Når man går rundt i vores område, så har vi en høj vedligeholdelsesstandard på alt. Når man ser på bagsiden af bygningen, som Netto har lejet af os, så ser bagsiden af bygningen, hvor de modtager varer ikke pæn ud. Derfor afsættes der 500.000 kr. til udbedring af disse ting, så det ser pænt ud alle steder

Bestyrelsesarbejde

Jeg vil kort her ridse op hvilken opgaver, som bestyrelsen varetager:

- Vi er en forretning med en årlig omsætning på over 30 mio. kroner
- Vi har belåning på ca. 420 mio. kroner
- Vi har en formue i vores bygninger på næsten 1 mia. kr.
- Dette svarer til en 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 behøver at betale for rådgivning udefra.

Det er aftalt i bestyrelsen, at der afregnes med en timebetaling på 300 kr., og at man arbejder gratis de første 50 timer (har en værdi på 15.000 kr. fra hvert bestyrelsesmedlem).

Med den størrelse, som vores forening har, så sker der hele tiden ting, som bestyrelsen skal forholde sig til. 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 2021 er der udbetalt følgende beløb:

Niels Stærup (formand)	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 624 timer – i alt 187.200 kr.
Peter Henningsen	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 100 timer – i alt 30.000 kr.
Harald Queseth	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 66 timer – i alt 19.800 kr.
Thomas Christiansen	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 35 timer – i alt 10.500 kr.
Emil Tved Hessel	Indvalgt 27 oktober 2021
Povl Flamand	Indvalgt 27 oktober 2021
Jeanett Storkholm Chrisdam	Indvalgt 27 oktober 2021

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 Tryg Fondens særlige Hjerteløber-App. I 2021 har hjertestarterne været i brug i flere tilfælde.

På grund af Corona-situationen har vi desværre ikke kunnet holde kursus i hjerteredning, men forventer at kunne genoptage dem til efteråret/vinteren, hvor vi igen håber på at samle deltagere nok - også meget gerne nye og yngre beboere.

Primusmotor i projektet er Thomas Christiansen fra bestyrelsen og Uwe Frahm fra nr. 59
Tak til alle de frivillige som er med i dette projekt.



Fra leje til andel

Pr. ultimo 2021 var der 501 andelslejligheder, 73 lejelejligheder og 3 erhvervslejemål i vores forening. Når en lejelejlighed fraflyttes, bliver den solgt som andelslejlighed, så med en beholdning på 73 lejelejligheder, så har foreningen stadigvæk en pæn værdi, som først vil blive realiseret ved salg af lejlighederne.

I nogle af de lejelejligheder, som andelsboligforeningen overtager efter fx et dødsbo, oplever vi desværre, at der ikke er penge til renovering af lejlighederne. En del af lejlighederne 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 der er et totalt nedslidt parketgulv. I sådanne tilfælde er det andelsboligforeningen, som har udgifterne til at gøre lejligheden lidt mere beboelig, så der kan findes en køber til lejligheden. Desuden er der mange af disse lejligheder, som har originalt køkken og badeværelse, som nye sælgere så skal i gang med at opdatere til nutidens krav. Det kan i visse tilfælde betyde, at foreningen må sælge lejlighederne med et mindre afslag



Årsafslutning vand 2020

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 2021, og hvordan har udviklingen været de sidste 7 år?

Vandforbrug 2015 / 2021 / m3

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
48.830	47.195	37.155	36.342	34.342	33.574	32.854

Siden 2015 har beboerne i A/B Opnæsgård formindsket deres vandforbrug med 15.976 m3 svarende til ca. 33 %.
Som det kan ses af tallene, så er der fra 2020 til 2021 igen sparet 720 m3 vand.

Det er meget flotte tal, og også her viser vi alle, at det er vigtigt at passe på vores fælles ressourcer, så der også er noget til dem, som kommer efter os.

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.

Her er et godt eksempel på, hvor vigtigt det er, at man løbende holder øje med sit forbrug af vand.

For nogle år siden skete der det, at en andelshaver i vores forening fik en ekstraregning for vand på ca. 20.000 kr. Andelshaveren nægtede at betale denne regning og påstod, at det var "foreningens" målere, som målte forkert. Derfor mente andelshaveren, at det var fællesskabet, som skulle betale denne regning.

Det blev afslået, sagen endte i retten, og der blev brugt syn- og skønsmand i sagen.

De opsatte målere blev sendt til Tyskland til kontrol, og der blev ikke fundet fejl på målerne. Sagen kørte i retssystemet i flere år, da andelshaverne flere gange skiftede advokat, og hver gang fik udsættelse af retten, så ny advokat kunne sætte sig ind i sagen, så der kunne stilles nye spørgsmål til den udvalgte Syn- og skønsmand.

Meget kort tid efter sagen startede, så faldt forbruget af vand markant i lejligheden. Dette indikerer, at det helt sikkert har været et utæt toilet over længere tid, som havde genereret denne voldsomme ekstraregning.

Efter flere år i retssystemet tabte andelshaveren stort her i 2021, og måtte betale regningen på de 20.000 kr. + renter, samt vores advokatomkostninger.

Når omkostninger til andelshaveren egne advokater medregnes, så vil jeg tro, at den samlede regning er min. 100.000 kr. for at forsøge, at få fællesskabet til at betale ens vandregning.

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 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 3.750 kr., som skal betales oveni den manglende boligafgift.

Antallet af sager har igen i 2021 igen været højt, og hvor 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 2021 i alt 7 sager. Trenden ses at fortsætte i starten af 2022, hvor vi alene i den første måned af året havde 6 sager, hvor der blev varslet eksklusion overfor disse andelshavere.

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 er begyndt at se 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 2021

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 forsikringsselskab 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 sådanne skader.

■ **Et godt råd**

Et sted 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.

Så et godt råd er at få kigget på disse fuger og evt. tilkalde en håndværker til at udbedre dem, så man ikke er skyld i en vandskade.

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

■ **Altankoncerter 2021**

I 2021 gentog vi succes fra 2020 med musikalsk "solskin" midt i den mørke covid-19 tid, hvor mange i lang tid havde opholdt sig i en meget lille boble af få eller ingen mennesker.

Vi afholdt den 08.05.2021 igen i alt 8 altankoncerter rundt i vores område, hvor vi havde 2 hold af musikere til at underholde med lidt god musik.

Igen en dag med meget positive respons, som blev vist under koncerterne, hvor dette musiske indslag igen blev modtaget i en fantastisk ånd. Når man gik rundt mellem bygningerne denne dag, så var oplevelsen en meget stor glæde med dette arrangement. Da covid restriktionerne på nuværende tidspunkt er ophævet, så arbejder bestyrelsen med at finde en løsning for en fremtidig form for underholdning til glæde for alle beboerne i A/B Opnæsgård.



■ Inspektørkontoret

Året 2021 har på Inspektørkontoret også været præget af de restriktioner, der har været i samfundet. Det har betydet, at en del aftalte opgaver ikke har kunne løses, og i andre tilfælde har udfordringen været, at vi ikke har kunne få en håndværker, eller bygningsmaterialerne var i restordre. Så der har primært været fokus på at sikre, at de daglige opgaver er blevet udført mens der samtidigt i perioder har været sygdom blandt personalet. Som vi har sagt så mange gange, så genereres der meget affald i vores bebyggelse, og det kræver 2 fuldtidspersoner til denne opgave. Når der så er sygdom, så må andre træde til og hjælpe med opgaven. På den måde er vores souschef Michael bl.a. ret hurtigt kommet rundt i alle afkroge i vores ejendom, når han er trådt til for at hjælpe med at køre affaldet væk, når en af de faste folk på denne opgave har været syge.

Bestyrelsen takker alle på Inspektørkontoret for indsatsen i 2021.

■ Husorden

Noget der altid giver anledning til diskussion i vores husorden, er følgende ting:

- Støj
- Affald
- Fodring af dyr
- Luftning af hund

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.

Vi har efterhånden fået sat mange affaldskurve op, som heldigvis benyttes flittigt. Men en del affald ender desværre i vores grønne områder, og det skal så indsamles af vores ansatte på Inspektørkontoret. En af de største affaldsudfordringer er cigaretskod.

Når man går rundt i vores område, så kan man konstatere, at der ved en del opgange er rigtig mange cigaretskod i kanten af græsplænen. Det er derfor nemt at få den opfattelse, at disse cigaretskod er kastet ud fra altanerne.

Det samme mønster med cigaretskod ses også ved en del indgangsdøre, hvor disse skod er trådt ud på fliserne og bare hober sig op.

Det er ikke rimeligt at der bliver smidt cigaretskod i vores grønne områder, da de ikke bliver nedbrudt de første 50 år. Det er bestemt heller ikke ok, at vores medarbejdere på Inspektørkontoret skal bruge ekstra meget tid på at fjerne disse cigaretskod.

Brug derfor din affaldsspand til dette affald, da vi alle er interesseret i at vores grønne områder ser pæne ud hele tiden.

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

Her er et par eksempler, hvor der har været flere henvendelser til de ansvarlige, før der endelig efter flere dage blev ryddet op:



■ Lidt forskelligt

Til jeres information, så har bestyrelsen været i dialog med vores gartner, og har aftalt, at fra sæson 2022, så skal der benyttes så mange redskaber på batteri, som støjer mindre, som muligt, når der benyttes maskiner i vores grønne områder.

Det betyder, at når der klippes hæk, træer med mere, så vil det være med maskiner på batteri.

Der arbejdes også på, at der skal benyttes maskiner på el, når vores græs skal klippes.

I januar måned har vi fået opdateret vores energimærke, og det har betydet, at vores energimærke er ændret fra D til C. Ved denne gennemgang har rådgiveren også oplyst os om forbedringer, der kan foretages med fordel. Vi er ved at kigge på disse forslag, og arbejder på, at de kan medtages på næste års budget.

I slutningen af 2021 og i starten af 2022 har der bestemt været meget fokus på de meget høje elpriser. Som tidligere oplyst, så laver vi allerede i år projekter, hvor vi prøver at spare på vores fælles el. Sidste år brugte vi ca. 260.000 KWH på at have lys på alle fællesområderne. I budgettet har vi derfor afsat 100.000 kr. til at få kvalificeret rådgivning indenfor solpaneler, så vi kan få en ide om, hvilke muligheder der er for vores forening. Vi tænker på opsætning af paneler på vores flade tage. Inden det kan lade sig gøre, skal vi dog lige have undersøgt om tagene kan holde til det, samt om det vil være en god ide, at udskifte tagbelægningen inden vi opsætter noget. I vil blive løbende orienteret, når vi ved mere om dette spændende projekt.

Bestyrelsen er i gang med at kigge på om vi har strøm nok til at opsætte 8 – 10 ladestandere. Vi er i dialog med vores elektriker, som skal hjælpe os med at lave disse beregninger, så vi kan få et overblik over, hvilke omkostninger der samlet vil være for at opsætte disse ladestander.

Lige p.t. har vi flere sager, hvor der er sket ulovlig fremleje, og hvis forholdet ikke bringes på plads, så vil andelshaver blive ekskluderet. Kravet er, at de enten skal flytte tilbage til deres andelslejlighed eller sælge den, da vi i disse tilfælde ikke godkender den aktuelle fremleje. Et andet eksempel er en person i foreningen, som har fremlejet lejligheden til flere forskellige personer på samme tid, og har modtaget indskud fra dem alle. Disse personer har nu politianmeldt svindelsagen. Lige nu er sagen overdraget til vores advokat, og vi er i gang med at få fogeden til at smide vedkommende ud af lejligheden. Det sidste tilfælde er en andelshaver, som ikke har beboet sin andel i over 2 år. Vedkommende har flere gange fået besked om at flytte ind i lejligheden igen eller sælge den. I dette tilfælde vil det også ende med en eksklusion, da andelshaver ikke ønsker at flytte tilbage eller sælge sin andel.



Afslutning

I år kan vi heldigvis igen samles til vores traditionelle generalforsamling på Rungsted Gymnasium den 27. april 2022 – kl. 19:00.

Jeg og 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 23. marts 2022



Lidt luftfoto af vores forening, som er taget i sommeren 2005

