

Formandens beretning for året 2024



Indledning

Året 2024 var desværre også præget af usikkerhed med krige rundt omkring os, hvor det bl.a. ikke har været muligt at stoppe krigen i Ukraine, som foregår meget tæt på os.

I det forgangne år har vi set flere rentenedsættelser i forskellige lande, som har gjort at renteniveauet igen begynder at se fornuftigt ud. Flere økonomer forventer yderligere rentenedsættelser her i 2025. Disse rentenedsættelser kommer bl.a. på baggrund af, at der er ved at være styr på inflationen i de forskellige lande i EU.

Dark horse i 2025 bliver helt sikkert, hvordan USA kommer til at samarbejde med resten af verden. I starten af 2025 har den nye præsident i USA indledt en handelskrig mod stort set resten af verden, som ikke kommer nogen til gode, men måske vil ende med at sætte mange aktiviteter i stå for en årrække.

Når man læser økonomernes forventninger, så er de også meget usikre på, hvad der skal ske. Den ene dag skal der investeres massivt i amerikanske aktier. Dagen efter er det så ikke interessant, da USA så vil indføre told på varer fra forskellige lande, som de mener ikke køber nok af deres varer. Så er det pludselig investering i obligationer, som er interessant, og så forventes der pludselig meget lavere renter.

Vi laver som altid en forsigtig strategi i vores forening, så vi også kommer sikkert igennem 2025.

I 2024 har vi også været påvirket af utroligt store mængder vand, som i lang tid har haft svært ved at trække væk. Vi har også på kort tid set voldsomme storme, som har oversvømmet store områder med huse. Når man går rundt i vores område i A/B Opnæsgård, så er der bestemt også områder, hvor der står meget vand, som ikke kan trække væk i de grønne områder. Det betyder, at vi 2024 også har oplevet flere vandskader i vores kældre. Det er noget, som vi kommer til at kigge på i årene fremover, så vi kan bibeholde vores tørre kældre.

Jeg er overbevist om, at hvis vi ikke havde fået vandsepareret vores kloakvand og regnvand i 2017 / 2018, så havde vores vandskader i 2024 været meget større.

A/B Opnæsgård er et rigtigt godt sted at bo, og vi har fokus på at opretholder 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 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 bestyrelsen at løse sådanne udfordringer, som ikke burde være der, da de fælles regler er ens for alle. Enkelte af disse sager ender desværre med, at dialogen så pludselig foregår igennem modpartens advokat, da man af den vej forsøger at få ret.

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 2024 blev totalt på et minus på 1.567.712 kr. inkl. salg af lejligheder og afdrag på vores lån.

Vores likviditet har igennem året været fornuftig.

Indestående var ultimo året på 24.351.921kr. så det ser meget fornuftigt ud efter afdrag på lån og ekstraordinære vedligeholdelsesprojekter på ca. 10 mio. kr.

Vi har 4 lån med en restgæld på i alt ca. 374.623.704 kr.pr. 31.12.2024

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 2024 har vi i alt afdraget med 6.204.872 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 %

Med det renteniveau vi har været i og pt. er i, så vil jeg mene, at det er en utrolig flot gennemsnitsrente vi har på vores belåning.

I 2024 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder (3 stk.), som har givet et provenu på 3.623.335 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 2024 havde andelsforeningen ingen af vores egne lejligheder til salg.

Når man kigger regnskabet 2024 igennem, så ses det at prisen for afhentning af affald er steget markant i forhold til, hvad vi havde budgetteret det til. I vores budget for 2024 havde vi estimeret det til at koste 1,7 mio. kr. ud fra de oplysninger, der var tilgængelige fra Hørsholm Kommune.

Den aktuelle pris blev 2.639.362 kr. og så sendte kommunen en ekstraregning for 2023 på 1.451.046 kr., så den samlede pris på afhentning af affald blev på 4.090.408 kr. = en stigning på 2.390.408 kr., som der ikke var budgetteret med.

Ingen tvivl om, at prisen for afhentning af affald er en ny form for skat, vi skal betale, og som bestemt ikke bliver billigere i fremtiden.

Desuden kan vi også forvente at vores ejendomsskat vil være en stigende post i fremtiden med de nye vurderinger.

Man kan se via den offentlige debat, at en del af prisen for afhentning af affald i vores kommune også skal bruges til at nedbringe gælden i vores fjernvarmeværk, da der er kommet ny lovgivning på dette område. Hvis den gæld skal væk, så lovgivningen kan opfyldes, så er der jo kun os forbrugere til at betale dette.

Så har der siden 2012 været en debat og efterfølgende været en retssag på, om der skulle betales moms på afhentning af affald.

Efter mange år har retten nu endelig besluttet, at der **ikke** skulle have været opkrævet moms på denne ydelse.

Som udgangspunkt skal forbrugerne derfor have det for meget opkrævede moms tilbagebetalt fra 2012 og frem til nu.

Det bliver spændende om, og hvornår vi får disse penge retur.

I vores tilfælde kan det blive et pænt stort beløb, vi skal have retur.

Budget 2025

I alle de år vores andelsforening har eksisteret, så har vi valgt ikke at hæve vores boligafgift, da vi har haft stor likviditet, som har kunne betale disse ting.

Som I kan se i regnskab 2024, så har vi voldsomme stigninger i afhentning af affald, samt at vi skal til at regne med, at vi skal til at betale meget mere i ejendomsskat i årene fremover.

Det betyder, at vi skal til at sikre os, at vi også har en fornuftig likviditet i årene fremover.

Derfor indstiller bestyrelsen i samråd med vores revisor, at vi hæver boligafgiften med 9% til at dække noget af det underskud, som det er budgetteret med i 2025.

Som det kan ses, så er der ikke mange store ekstraordinære renoveringsopgaver med i budgettet, og langt de fleste af omkostningerne er til alm. drift af vores forening.

Bestyrelsen vil løbende i 2025 kigge alle udgifter igennem for at se, om der er muligheder for at lave besparelser.

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 1.063,3 mio. kr.

I år er vores andelsboligforening blevet vurderet til 1.084,6 mio. kr.

Det er et vildt højt tal, som vi i fællesskab har skabt de sidste 21 år.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til **81** (den er p.t. 79). Med den vurdering vi har fået på ejendommen, så kunne andelskronen fastsættes til 83.

Bestyrelsen har dog valgt, at den "kun" skal hæves til 81, så vi på den måde har en økonomisk buffer på ca. 16. mio. kr. i vores regnskab.

01.11.2004	købt for	440,0 mio. kr.
31.12.2021	vurderet til	980,0 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.



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

Informationsmøde 2025 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.

Årets møde blev afholdt på Rungsted Gymnasium den 03.02.2025.

Til dette arrangement mødte ca. 200 personer op, og fik en orientering om stort og småt fra det forgangne år, samt en orientering om, hvilke renoveringsprojekter der vil være i 2024 samt en status på vores store projekt med udskiftning af tage og opsætning af solpaneler fra Biegga.

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.

Inspektørkontoret 2024

Inspektørkontor har i det meste af 2024 ikke været bemandet med en inspektør på fuld tid.

Michael valgte at stoppe ultimo februar 2024, da han ønskede at gå tilbage til sin tidligere arbejdsgiver i Helsingør, hvor han også bor.

Efter at have undersøgt markedet for at ansættelse en ny inspektør, så lykkes det først at finde en ny pr. 1. juli 2024.

Mange af de kandidater vi havde til samtale, syntes at opgaven enten var for stor, eller at de ikke ønskede at skulle være dem, der påpegede overfor beboerne, hvis vores fælles husorden eller vedtægter blev overtrådt.

Vores nye inspektør startede den 01.07.2024, men stoppede allerede den 15. november 2024, da han ikke mente, at jobbet var noget for ham. Flere opgaver blev i den korte periode ikke løst, da vores nye inspektør henviste til, at det måtte han ikke udføre jf. grundloven, hvad det så end betød.

I perioden har vi fået stor hjælp af Lars Schjerlund, som også "passer på" Opnæsgård, når Inspektørkontoret er lukket. Ofte er det Lars som tager telefonen, når man ringer til "vagten". Det har Lars gjort i alle de år, hvor vi har været en andelsboligforening, så han kender vores forening rigtig godt.

Så skal vi bestemt heller ikke glemme vores 2 fantastiske medarbejdere Anwar og Ismat, som også har en stor del af æren for, at vi har kunne opretholde normal drift på inspektørkontoret, så alle de mange faste rutiner / opgaver er blevet udført i 2024.

Bestyrelsen har i 2024 kigget på den fremtidige bemanning, holdt op mod alle de opgaver, der er på vores Inspektørkontor. Antallet af opgaver er bestemt ikke blevet mindre igennem årene, hvor det er svært for en person at kunne nå det hele.

Samtidig kunne vi også godt tænke os, at Inspektørkontoret var mere tilgængeligt i løbet af ugen.

Derfor har vi pr. den 13. november 2024 ansat Lisbeth Jensen på 20 timer. Lisbeth er på kontoret mandag til torsdag. Hendes opgaver er mange – men det er primært hende, som har overblikket over alle de henvendelser, der kommer via mails og telefonopkald hver eneste dag. Hun sørger så for de bliver løst sammen med resten af holdet på Inspektørkontoret og eventuelt eksterne håndværkere hurtigst muligt.

Den 13. januar 2025 var vi glade for, at Ib Olesen startede som ny Inspektør hos os.

Ib er nu ved at blive sat ind i de mange opgaver, der er i vores forening, og sørger for at vores forening fortsat bliver vedligeholdt på et højt niveau. Med sin håndværksmæssige baggrund som VVS'er skal han også hjælpe med at lave et overblik over, hvilke renoveringsprojekter der skal udføres, og i hvilken prioriteret rækkefølge det skal være i årene fremover.

Det er aftalt med Ib, at han skal være medvirkende til at vores husorden og vedtægter bliver overholdt.

Så kan jeg desværre konstatere, at vores personale på Inspektørkontoret har oplevet, at der ikke bliver talt pænt til dem og i enkelte tilfælde råbt ad dem, når en person ikke kan få sin vilje.

Det er i min verden virkelig mangel på respekt for andre mennesker, og det er bestemt ikke en måde at behandle vores personale på. Hvis det sker igen, så har Ib og Lisbeth bestyrelsens fulde opbakning til at smide vedkommende ud af kontoret med beskeden om, at når vedkommende kan tale pænt igen, så er man velkommen til at henvende sig igen.

På Inspektørkontoret er der åbningstider for telefonisk og personlig henvendelse.

Igennem de sidste måneder har Inspektørkontoret desværre oplevet, at flere og flere møder personligt op udenfor åbningstiden. Igennem dagen skal der løses mange opgaver, som kræver at man ikke hele tiden bliver afbrudt.

Så det er aftalt med bestyrelsen, at der i fremtiden bliver henvist til kontorets åbningstider for personlige henvendelser.

Det er bestemt heller ikke OK, at man henvender sig på Inspektørkontoret i deres frokostpause. Når det sker, så betragtes pausen som arbejdstid. Det er bestemt ikke fair, at vores personale ikke kan holde deres pauser i fred.

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

I forbindelse med opstart af Lisbeth og Ib har jeg haft et ekstra timeforbrug i forbindelse med at skulle sætte dem ind i de mange opgaver og aftaler der er i vores forening.

Her er vores fantastiske hold på Inspektørkontoret:



Renoveringsopgaver & øvrige aktiviteter i 2024

Antallet af godkendte renoveringsprojekter i 2024 var meget begrænset. Det skyldes, at vi ikke har haft ansat en fuldtidsinspektør det meste af 2024, som har kunne have ansvaret for disse projekter.

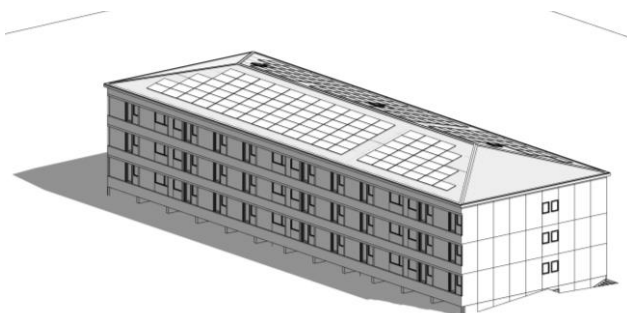
Nye tage & solpaneler

Projektet blev vedtaget på vores generalforsamling den 24.04.2024.

Bestyrelsen har fået flere henvendelser i efteråret 2024 og i starten af 2025 med forslag til ændringer af projektet. Det er ikke muligt at lave disse ændringer, da projektet er godkendt i den form, der blev præsenteret i 2024. Det er også de ting, der er arbejdet videre med i godkendelsesprocessen.

Projektet med udskiftning af tage og opsætning af solpaneler har med deltagelse fra bestyrelsen kørt i 2024, hvor den primære opgave har været at få lavet diverse beregninger og få projektet godkendt hos Hørsholm Kommune. På nuværende tidspunkt er der ved at blive fortaget de sidste ekstra kontrolberegninger, som så lige skal efterregnes igen som kontrol. Vi er også ved at få de sidste tilladelser på plads, så vi kan gå i gang. Vores rådgiver Biegga forventer stadigvæk, at projektet er på plads ultimo 2025.

Når alle beregninger og tilladelser er på plads, så skal der indhentes tilbud på projektet, så vi kan få valgt de rigtige leverandører til projektet



Rør- og kloakskader

Også i 2024 har vi haft et par brud på rør forskellige steder i vores områder, som har betydet opgravning i vores område. En par steder var det ikke muligt at få det lavet før i 2025, så Inspektørkontoret er på denne opgave.

Vi finder stadigvæk rør og brønde fra den gamle Opnæsgård, når jorden sætter sig pga. alt det vand, vi nu har fået igennem lang tid.

Vi har ligeledes i 2024 fået en del steder hvor vandet trænger ind i vores kældre. Inspektørkontoret er ved at danne sig et overblik over, hvor mange steder det sker. Det bliver helt sikkert en opgave, som vi i fremtiden også skal afsætte pæne beløb til for at få vandet til blive på den rigtige side af bygningen.

Vi har tidligere fået fotograferet en stor del af vores kloakker, og der vil igen blive afsat et beløb i budget 2025 til at udbedre disse ting, så vi mindsker antallet af rotter disse steder.

Det undrer mig bare, at trods bestyrelsen igennem **MANGE** år nu har opfordret til at lade være med at smide madaffald i vores grønne områder, så fortsætter det stadigvæk i stor stil, så der er mange rotter, der får et nemt måltid mad oven på jorden.

Et lille hul kan pludselig blive meget STORT



20 års fødselsdagsfest

I 2024 fejrede vi vores 20-års jubilæum i flot vejr den 17. august 2024. Der var tilmeldt flere hundrede til dette arrangement, hvor der var spisning af pølser fra Schulstad pølser fra gamle retro pølsevogne og musik underholdning af Andreas Langvad.

En super god lørdag i det grønne, som bestyrelsen har valgt at gentage i igen i 2025.

Sæt derfor allerede et kryds i kalenderen lørdag den **16. august 2025 – 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.



YouSee

De leverer stadigvæk Tv-signaler og bredbånd til mange i vores forening.

Vi har en foreningsaftale med dem, som gør, at dem der har grundpakken for TV opkræves for denne via deres boligafgift. Dette betyder at prisen for dette produkt bliver lidt billigere.

Bestyrelsen har igennem årene holdt mange møder med YouSee, da vi har oplevet at deres anlæg i vores forening ikke var tidssvarende, og hvis man havde bredbånd, så fik man ikke leveret de hastigheder, som man betalte for.

I august 2024 havde vi igen et møde med YouSee, hvor vi igen påpegede, at de ikke leverede de hastigheder, som der blev betalt for. Efter en længere diskussion, så fandt de endelig ud af at deres hovedkabel til vores forening var i stykker og egentlig havde været det i flere år. Det er så blevet skiftet, men der er stadigvæk problemer med at levere de hastigheder, man betaler for flere steder i bebyggelsen. Bestyrelsen har efterfølgende haft møde med YouSee i både september, oktober og november måned 2024. Udfordringen er stadigvæk ikke blev løst.

Hvad angår mig selv, så har jeg ikke haft TV pakker fra YouSee i de sidste 10 år. Det eneste jeg havde hos dem, var bredbånd. Til trods for, at jeg gentagne gange har anmeldt fejl på mit bredbånd siden august 2024 og er blevet lovet, at en tekniker ville se på det, så er det ikke sket.

Så jeg gav op her i starten af 2025, og har nu valgt en trådløs løsning hos en anden udbyder – endda til en mere fornuftig pris.

Hvis I oplever fejl på de produkter I har fra YouSee, så er det **vigtigt**, at man hver eneste gang fejlmelder det. Gør man ikke det, så er svaret fra YouSee, at når de ikke modtager oplysninger om fejl, så er det fordi alt er OK.



Bestyrelsesarbejde

Som nævnt på vores informationsmøde, så er gennemsnitsalderen i vores bestyrelsen ca. 73 år. Mange af os har efterhånden siddet der i mange år.

Jeg selv har været med helt fra opstarten af foreningen, så det er blevet til en del år efterhånden

Foreningen har derfor brug for yngre kræfter, der vil være aktivt med i bestyrelsen, og som kan få overleveret den viden, som den siddende bestyrelse har på alle de mange driftsopgaver, der er.

Hvis det ikke sker, så går megen viden tabt, og vores forening kan ikke fortsætte på den måde, som det har været indtil nu, hvor vi har haft en god kontinuitet af medlemmer med viden på forskellige områder. Det skulle vi gerne fortsætte med til gavn for fællesskabet.



VALG



Jeg vil kort her ridse op hvilke opgaver bestyrelsen bl.a. varetager:

- Vi er en forretning med en årlig omsætning på over 30 mio. kroner
- 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. 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 2024 er der udbetalt følgende beløb:

Niels Stærup (formand)	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 490 timer – i alt 196.000 kr.
Jeanett Storkholm Chrisdam	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 61 timer – i alt 24.400 kr.
Peter Henningsen	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 154,5 timer – i alt 61.800 kr.
Harald Queseth	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 36 timer – i alt 14.400 kr.
Thomas Christiansen	efter fradrag af 50 timer, så er der afregnet 24,5 timer – i alt 9.800 kr.
Povl Flamand	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 Tryg 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 2024 var der 513 andelslejligheder, 61 lejelejligheder og 5 erhvervslejemål (Netto, Børnehaven, Norfors samt TDC og Telia) i vores forening.

Når en lejelejlighed fraflyttes, bliver den solgt som andelslejlighed.

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, og 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.

De 61 lejelejligheder der er tilbage dækker sammenlagt 5.394 m².

En andel handles til ca. 16.000 kr. / m² ved en andelskrone på 79.

Det betyder, at disse **61 lejelejligheder**, har en **værdi på ca. 85 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 2024

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 2024, 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

*På 10 år har vi fællesskab
mindsket vores vandforbrug
med i alt 19.480 m3 svarende
til en reduktion på ca. 40 %*

I 2024 var prisen for en m3 vand inkl. det hele på ca. 67 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 2024, da det drejer sig om de samme 3-5 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 2024 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 2024

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 skaderne.

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, 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

I alle de år jeg har skrevet beretning, har dette været et fast punkt.

Det har altid været med baggrund i at reglerne ikke bliver overholdt og i visse tilfælde har det haft den konsekvens, at det er fællesskabet som har skulle betale for oprydningen.

Det der stadigvæk giver anledning til diskussion i vores husorden, er følgende ting:

- Støj
- Affald
- Fodring af dyr
- Luftning af hund
- Attitudeproblem overfor andre beboere / medarbejdere / bestyrelsen

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.

Vi kan igen i 2024 konstatere, at der faktisk var ret mange steder, man ikke respekterede vores fælles husorden, og samtidigt så stort på husordenen. Man placerede bare alt sit papaffald, byggeaffald m.m. i og udenfor vores opgange, uden at tænke på eventuel brandfare. Andre steder blev brandveje spærret i opgangene med store ting, så det ville være svært for ambulancefolk og brandfolk at komme til.

Andre syntes, det var nemmere at køre med deres bil og trailer på vores nyanlagte fliser, da vedkommende syntes, det var nemmest at køre helt om til døren for at hente sit flyttelæs. Efterfølgende skal fællesskabet så betale for genopretning af fliser og beplantning.

Så er der alle vores kældergange, som mange steder også er blevet fyldt op med mange forskellige ting, som man selv skulle have afleveret på genbrugspladsen. Det er igen store mængder af pap, gamle fjernsyn, hårde hvidevarer, møbler i alle afskygninger, som fællesskabet nu skal bruge penge på at bortfjerne, så det er til at komme frem disse steder. På Inspektørkontoret er det ikke en fast opgave, at de skal bruge tid på at indsamle dette affald. Når de skal gøre dette, så er der andre faste opgaver som ikke bliver løst, da det er en opgave, der kræver mange timer. Som tidligere beskrevet, så koster det rigtig mange penge for at komme af med denne type affald. Den type omkostninger har vi ikke med i vores budgetter.
Se de skræmmende billeder med al det affald der er indsamlet i sidste halvår af 2024.

Flere steder i vores bebyggelse har vi indrettet cykel- og barnevognsrum.

Disse rum har et sigende navn, som oplyser, hvad de skal bruges til.

Ved gennemgang af disse rum, kan vi se, at disse rum flere steder bliver brugt til at opbevare dæk, møbler, gamle lysekroner og flyttekasser med diverse indhold.

Hvis man er så heldig at have en kælderrum til sin lejlighed, så skal disse ting opbevares der. Har man ikke plads, så kan man kontakte Shurgard og leje et ekstra rum der.

Da det er brud på vores husorden, og vi skal mindske brandfaren i vores kældre, så er det aftalt med Inspektørkontoret, at der i løbet af 2025 skal ryddes op i disse rum. De enkelte opgange vil blive skriftligt orienteret om, hvornår tingene skal være fjernet.

I 2024 lavede Inspektørkontoret også indsamling af cykler i hele bebyggelsen.

Igen en stor tidskrævende opgave.

Det blev til næsten 500 cykler, som ingen ville kendes ved.

I min verden ret vildt, at så mange cykler ikke havde en ejer.

Alle cyklerne blev afhentet af politiet.

Mange af cyklerne så faktisk ret nye ud, så de mange cykler har vel haft en værdi på ca. 1 – 2 mio. kr.

I vores husorden er det meget tydeligt beskrevet hvordan man skal forholde sig, hvis man ønsker at have hund. Der skal indsendes en ansøgning, og man kan ikke anskaffe sig hunden, før man har fået en godkendt tilladelse.

I denne ansøgning skriver man under på, at man vil overholde de fælles regler for at have hund.

En af disse regler er, at hunden **ALTID** skal være i snor.

Så det er ikke ok, at man bare åbner sin dør og så løber hunden selv ud og går på "toiletet".

Det er heller ikke ok, at hunden selv løber rundt ude på P-pladsen uden snor.

På vores store grønne arealer på havesiden skal hunden også altid være i snor. Så hvis man ønsker at træne med sin hund uden snor, så kan det fx gøres i Rungsted Hegn.

Hvis man ikke overholder de fælles aftalte regler, så kan ens hundetilladelse blive inddraget.

I 2024 fik bestyrelsen et par henvendelser om, at et par hundeejere havde valgt, at deres hunde skulle have hvalpe. Man får tilladelse til at holde en hund, så det er no go med hvalpe i lejligheden. Hvis det konstateres, at man har et hvalpekuld i lejligheden, så inddrages ens hundetilladelse.

Findes der hundeejere i A/B Opnæsgård, som har hund uden tilladelse?

Det gør der helt sikkert.

Derfor har bestyrelsen aftalt med Inspektørkontoret, at de i løbet af 2025 vil laver en undersøgelse på hvor mange dyr (hunde & katte) der i vores bebyggelse. Når vi så har styr på dette, og man så efterfølgende konstaterer, at man ikke har en tilladelse, så gives der ikke tilladelse til at beholde hunden/katten.

Brug af vores P-pladser er også et tilbagevendende problem.

Dele af vores P-pladser bliver brugt af udefrakommende, som ikke bor her eller har en relation til vores forening.

Vi har stadigvæk et problem med Lilleskolen, hvor deres personale og forældre benytter vores P-pladser, da skolen har indført bilfri zone på skolens område. Det er da flot, at så skal omkringliggende områder så bruges som P-pladser. Kort sagt, så er P-pladserne vores og ikke til offentlig benyttelse.

Der er altid nogen der holder øje.

Det sker fx når der pludselig kommer nye biler på P-pladsen, som er i den virkelig dyre ende.

Sådan et tilfælde havde vi sidste år.

En vågen beboer havde konstateret, at der i længere tid kom en bil hver morgen, hvor vedkommende skiftede over til den bil, der var parkeret hos os. Om eftermiddagen kom vedkommende retur og byttede bil til den, han var kommet i om morgenen.

Ved lidt detektivarbejde fandt vi ud af, at vedkommende ikke boede i Opnæsgård, men havde familie, som havde givet "lov" til, at han måtte bruge en af vores sparsomme p-pladser til have sin dyre bil stående.

Forklaringen var, at vedkommende havde købt den dyre bil uden konens accept, så derfor benyttede han vores P-plads til at skifte bil. Vedkommende blev bedt om at fjerne bilen hurtigst muligt, hvilket også skete. Dejlig, at vi i fællesskab kan passe på vores område.

Så har vi stadigvæk en udfordring med brugen af vores afsætningsplads i svinget ved nr. 55-57.

Den bliver oftere og oftere brugt til "langtidsparkering" af gæster og håndværkere, når der ikke lige er en parkeringsplads tæt på den opgang, man skal besøge.

Vi har lavet en aftale med hjemmeplejen i Hørsholm Kommune, at de må benytte denne afsætningsplads, når de besøger borgere, for at gøre det nemt for dem. Disse personer har vi rigtig mange besøg af i A/B Opnæsgård hele døgnet. Så er det bare ikke OK, at de ikke kan bruge pladsen, som aftalt.

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.

Ofte 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, så kan man godt se

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

Hvad gør man når man bor på Alsvej, og skal have flyttet et klaver fra 6 sal og ned på parkeringspladsen? Man bruger da selvfølgelig elevatoren til dette.

Så er det da ærgerligt at elevatoren, så sætter sig fast den lørdag vedkommende skal flytte.

Så er det jo godt, at vi har en serviceaftale med KONE, at de rykker ud for at få elevatoren i drift igen.

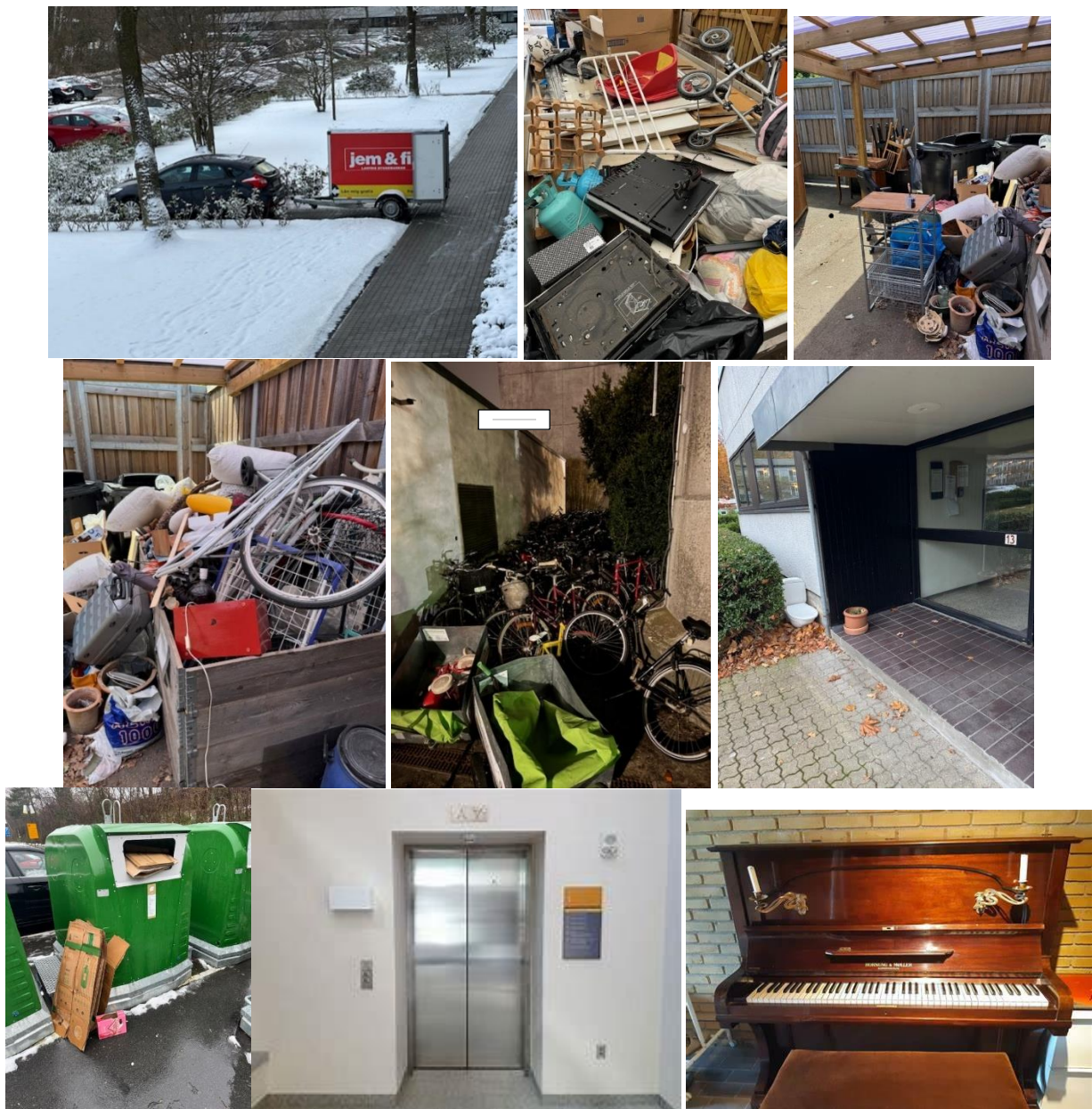
Prisen for dette blev på **12.000 kr.**, Vi har valgt, at det skal skadevolder selv betale.

Jf. vores husorden står der følgende om brug af elevatorer på Alsvej:

"Personelevatorerne i boligblokken på Alsvej må ikke benyttes til varetransport ud over håndbagage"

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

Her kommer lidt "stemningsbilleder der illustrerer ovenstående:



Øvrige ting

I årets løb stoppede bestyrelsesmedlem Thomas Christiansen efter mange års tro tjeneste i bestyrelsen. Thomas har haft ansvaret for mange store projekter i årenes løb og var bl.a. ansvarlig for hele projektet med udskiftningen af alle vores vinduer.

Jeg vil gerne takke Thomas for hans store indsats igennem mange år i bestyrelsen i A/B Opnæsgård.

Pr. 1. januar 2025 har foreningen skiftet forsikringsselskab til Codan, efter vi har undersøgt markedet. Det skete efter vores tidligere forsikringsselskab valgte at sætte vores præmie voldsomt op i forbindelse med den brand, vi havde haft i nr. 57. Vi har i det nye selskab fået en billigere præmie og på visse skadetyper en bedre dækning.

Inspektørkontoret har forskellige typer af mindre og større maskiner til at løse de forskellige opgaver, de har ansvaret for.

Vi har bl.a. en stor og mindre traktor, som bl.a. benyttes til at salte og snerydde alle stierne omkring vores bygninger i vinterhalvåret. Den lille traktor var efterhånden blevet mere end 15 år gammel, og var godt rustet igennem i hele undervognen, samtidig med at det elektriske system også trængte til en total udskiftning. Da vinteren stod for døren, ville det ikke være optimalt med kun en traktor til at løse disse opgaver.

Vi søgte derfor markedet for en ny traktor på el.

Vi blev anbefalet ikke at købe en sådan, da deres batterier ikke pt. har en lang køretid.

Bestyrelsen valgte derfor i første omgang at lease en ny traditionel traktor, så vi kan opfylde lovgivningsreglerne for snerydning.

Hvis der om nogle år så kommer traktorer med meget bedre batteri, så har vi muligheden for at kunne skifte til en sådan.

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

Afslutning

I år samles vi til vores traditionelle generalforsamling på Rungsted Gymnasium den 23. april 2025 – 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 10. marts 2025