



Formandens beretning for året 2018



■ Indledning

Hold da op, hvor har der været gang i mange ting i løbet af 2018. Der er blevet udført mange store og små projekter i hele området. Der har været gravet og regeret i vores grønne områder, men nu er hullerne dækket til, og der er sået græs og genplantet de steder, hvor der har været gravet.

A/B Opnæsgård er et godt sted at bo, vi har stadigvæk et fornuftigt råderum til at gøre de ting, vi gerne vil, så vi stadigvæk opretholder en høj standard på vores bygninger, vores infrastruktur og vores grønne områder.

I år er der 15 år siden, at vi besluttede at lave vores "lille" andelsboligforening, og de af os, som har været med fra starten, kan ved at se rundt i vores område, virkelig få øje på alt det, der er blevet lavet af forbedringer både inden- og udendørs.

Det kan vi bestemt være stolte af, og som jeg tidligere har skrevet, så er der mange foreninger, som er misundelige på den måde, vi har gjort tingene, og ikke mindst måden vi taklede at komme igennem finanskrisen på uden store økonomiske skrammer.

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 i fremtiden.

■ Årets resultat

Resultatet for 2018 blev et plus på 1.926.947 kr.

Et ganske flot resultat, når man tænker på, hvor mange ting vi har fået lavet af stort og småt på vores ejendom. Igen uden at der har været behov for at opkræve ekstra beløb over boligafgiften.

Vores likviditet har igennem året været ganske fornuftig. Indestående var ultimo året på ca. 21,7 mio. kr.

Det høje beløb skyldes flere forskellige ting:

Af dette beløb er 2.275.081 kr. deponering af penge i forbindelse med handel af andele, som skal videre til sælgerne. Altså penge der ikke kan disponeres over.

Vi har 4 lån på hver 110 mio. kr.

Her har vi udnyttet den meget korte og til tider også negative rente.

Vi har igennem året haft 2 af vores 4 lån, som ikke har været afdækket med et SWAP lån.

Den sidste SWAP aftale, som vi har, udløber ultimo december 2019.

Som tidligere informeret, så omlagde vi ultimo året 2017 et af vores lån til fastrente og med afvikling. Lånet blev omlagt til en kuponrente på de underliggende obligationer på 2 procent.

Lige nu undersøger bestyrelsen, sammen med Nykredit, mulighederne for at udnytte den fortsat meget lave rente, og omlægge et lån mere med fast rente og med afvikling. Lige nu er det muligt at omlægge til et lån med en kuponrente på 1,5 procent.

Det vil i vores drift betyde en øget udgift på ca. 5 mio. kr. til betaling af den årlige ydelse på dette lån, når vi skal til at betale afdrag.

Dette har vi taget højde for, i det budget vi fremlægger på generalforsamlingen.

Der var i budget 2018 afsat et beløb, hvis renterne skulle stige i løbet af året.

Da dette ikke skete, så er denne budgetpost på ca. 3,5 mio. ikke blevet aktiveret, og er dermed forblevet på vores konto.

Den gennemsnitlige rente på vores belåning er 1,75 %

Så er der projekter, som blev sat i gang i 2018, men først bliver endelig afsluttet i 2019. det drejer sig om ca. 2,4 mio. kr.

I 2018 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 4.455.207 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 2018 havde andelsforeningen 2 af vores egne lejligheder til salg.

Vi har i februar 2019 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger, så en ny andelskrone kan beregnes.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 853,6 mio. kr.

I år er den blevet vurderet til 879,1 mio. kr. med de forbedringer, vi har lavet i løbet af 2018.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til 57 (den er p.t. 53).

I 2018 er der kommet nye regler for valuarvurderinger.

Tidligere kunne valuaren foretage et skøn, men med de nye regler baseres vurderingen nu på lovbestemte satser eller dokumenterede tal via en DCF-model.

Der stilles også krav til uddannelse af valuaren, men det har ikke været en udfordring for den valuar, som vi har benyttet igennem mange år, da han hele tiden har kunne opfylde de krav, som nu bliver stillet.

Endelig skal revisoren også godkende valuarvurderingen, om den ser fornuftigt ud i forhold til andre foreninger.

■ Informationsmøde den 17. januar 2019 i festlokalet på Alsvej

Vi gentog succesen fra 2018, og festlokalet var helt fyldt med andelshavere, som gerne ville være med i mødet med gennemgang af årets gang i A/B Opnæsgård.

Målet med mødet var at give en information om de projekter, der var udført i 2018, samt de planlagte projekter i 2019, hvoraf nogle skal godkendes på denne generalforsamling.

Der var meget positiv respons på alle de ting, som var blevet gennemført i 2018, og derfor også positiv tilkendegivelser på de fremtidige projekter, som bestyrelsen har på tegnebrættet.

Der mødte ca. 80 mennesker op, og i år er der også efterfølgende kommet meget positiv respons på dette arrangement.

■ 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 disse 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 muligheden 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.

Inspektørkontoret og bestyrelsen bruger en del tid på beboere, som ikke mener, at de fælles vedtagne regler lige skal gælde for dem. Det kan være parkering på brandveje med biler og trailere, ønsket om flere husdyr end det tilladte, opmagasinering af affald på trappeafsætter og indgangspartier, renovering af lejligheder uden tilladelse, direkte tilslutning af emhætte til vores fælles udluftningssystem, videresalg af en andelslejlighed med fejl og mangler m.m.

Så er der de andre ting, som vi også bliver blandet ind i, som hvilket mærke af skyllemiddel, der er det rigtige at benytte, støjende adfærd under udøvelse af sex, opgange, hvor man ikke kan tale sammen, men sender klagebreve til udtalelse hos bestyrelse / Inspektørkontoret, brug af støjende maskiner udenfor de vedtagne regler i vores husorden. I nogle opgange er der opsat klapsæder, så klages der over, at sæderne ikke klappes op efter brug. Opgange som ikke benytter cykelkælderne, udsmidning af madaffald i vores grønne områder, som tiltrækker rotter, rygere, som blot kaster deres cigaretskod ud over altanen, eller områder hvor græsset er fyldt med cigaretskodder og mange andre ting.

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.

■ **Opfølgning / bemærkninger på diverse projekter fra 2018**

Her kommer en kort gennemgang af de almindelige vedligeholdelse- og renoveringsopgaver, som er udført i 2018, og hvilke der fortsætter i 2019.

Ventilatorer på tagene

Vi har tidligere haft mange forskellige modeller stående på vores tage (70 stk.), som sørger for udluftning i vores lejligheder. Mange af vores ventilatorer var gamle og udslidte. Projektet med udskiftning blev godkendt på vores GF i 2018.

Undervejs i projektet måtte vi desværre konstatere, at de ventiler, som vi har siddende i vores lejligheder ikke var i den forventelige stand.

I mange lejligheder havde man uden tilladelse fjernet den oprindelige ventil og lavet direkte udsugning fra sin emhætte, påsat ny ventil, som ikke kan bruges optimalt på det nye anlæg. Andre havde tillukket ventilen, så der på den måde ikke er optimal udsugning hos alle lejlighederne i en opgang. Vi måtte desværre også konstatere, at nogle steder var denne udluftningsventil simpelthen bygget ind i køkkenet og dermed ikke mulig at rengøre og dermed få den optimale udsugning.

Bestyrelsen accepterer ikke denne form for selvtægt, og vi har besluttet, at for at vi kan få det nye anlæg til at fungerer optimalt, så skal alle ventilerne udskiftet til den samme model, og de steder, hvor der er lavet løsninger, som ikke er godkendt af Inspektørkontoret, vil der blive fremsendt en regning for dette.

Information om denne udskiftning er udsendt til alle, og vi forventer at anlægget fungerer optimalt alle steder i løbet af 1. halvår 2019.

Pris for hele udskiftningen er godkendt på GF 2018 til 3.145.000,00 kr.

Projektet påvirker budget 2019 med 1.350.000,00 kr.

Fjernelse af 3 x elevatortårne

De 3 elevatortårne på Alsvej blev ikke brugt mere, og er derfor blevet fjernet i 2018

Pris 100.000,00 kr.

Rensning af facader

Vores facader er efter mange år blevet grimme at se på efter påvirkning af vind og vejr.

Bestyrelsen undersøgte sammen med Inspektørkontoret mulighederne for at få lavet facaderens af vores bygninger uden af ødelægge betonen, så den derved bliver mere modtagelig for snavs.

Projektet blev godkendt på vores GF 2018, og er udført i eftersommeren 2018.

Pris 1.275.854,00 k.

Tunnel ved. nr. 55 – 57

Tunnellen er blevet malet og står flot og ren i samme farve, som vi har malet betonen på den lange bygning ud mod havesiden med.

Prisen er 30.250,00 kr.

Tag /aluminiumskanter

Alle tagene på blok 4 & 5 og den lange bygning er blevet gennemgået, så vi burde undgå utætheder i forbindelse med aluminiumskanterne og tagpappet.

Prisen blev 88.700,00 kr. (der var afsat 300.000,00 kr.)

Maling af indgangspartier ud mod havesiden

Betonen på havesiden på den lange bygning var meget forskellig og medtaget efter diverse reparationer og graffiti.

Betonen mod havesiden på den lange blok og i de tilhørende indgangspartier er nu malet i en ens lys KEIM-maling, som burde kunne holde ovenpå beton

Der var afsat 345.000,00 kr. til opgaven, men det blev kun 298.813,00 kr.

Plastfuger ved plastvinduer

Fugerne omkring vores plastvinduer har i 2018 fået en udvendig kontrol, så vi sikrer os, at de stadigvæk er tætte.

Opgaven har krævet litleje, som ikke er billig at leje.

Der er brugt 250.000,00 kr. til opgaven

El-tavler i boilerrum

El-tavlerne i vores boilerrum er gamle, og giver mange fejl i dagligdagen.

Tavlerne er næsten udskiftet i de 5 små blokke, samt i nr. 37, 45, 49, 59, 71 og 83

Tavlerne skiftes til noget mere moderne, så de opfylder gældende krav til elinstallationer.

Der er i 2018 brugt 156.250,00 kr. og der overføres 233.750,00 kr. til 2019.

Hovedrengøring

Efter afslutning af vores vandsepareringsprojekt, var det bestyrelsens plan at fået gjort rent i alle opgangene.

Opgaven blev tildelt rengøringsfirmaet Renell, som bød på opgaven.

Desværre var det ikke den bedste løsning, og deres arbejde blev kasseret adskillige gange både af dem selv, men bestemt også af Inspektørkontoret.

Opgaven var fra start aftalt til at skulle være løst indenfor 10 arbejdsdage, så vi kunne opleve ekstra rene opgange overallt og på nogenlunde samme tid i vores bygninger.

Efter at Renell i 22 uger havde forsøgt at løse opgaven, så mente de, at opgaven fra deres side var løst.

Inspektørkontoret lavede stikprøvekontrol, og sagde god for opgaven.

En ting er sikkert, at dette rengøringsfirma aldrig får muligheden for at løse rengøringsopgaver i vores forening, og måske skulle man give sin mening til kende på deres Trustpilot.

Afregning for dette vil påvirke regnskabet 2019 med 95.000,00 kr.

Blødgøring af brugsvand

Ved vores GF i 2018 besluttede vi at opstille blødgøringsanlæg alle de steder, hvor vi får vand ind i vores bygningen.

Vi har fået opsat 9 anlæg, og havde nogle af stederne en udfordring med, at vores vandtryk ikke var højt nok. Derfor har vi fået opsat trykforøger alle steder, så der er tryk nok på vandet alle steder – uanset om man bor i stuen eller på 3. et.

Endelig opstart at alle anlæg er sket i starten af 2019

Pris for dette projekt er godkendt på GF 2018 til 1.400.000,00 kr.

Regnskabet for 2019 vil dog blive på virket med 214.259,00 kr.

P-plads / afsætningsplads

Som besluttet på GF 2017, så er der nu endelig lavet et antal ekstra P-pladser og en afsætningsplads ved den tidligere grønne trekant ved nr. 55 – 59.

Disse ekstra P pladser bliver flittigt brugt og ikke mindst den nye afsætningsplads

Der var afsat 200.000,00 kr., og den endelige pris blev 201.698,00 kr.



Betonreparationer/trapper

Der var i budget 2018 afsat et beløb til udbedring af betonskader.

Da vi gik i gang med afvaskning af vores bygninger, betød det også, at betonskaderne blev mere synlige, og heldigvis var vores faste murer klar til at udbedre disse betonskader i takt med at bygningerne blev rengjort. Derfor har der været ekstra udgifter til dette og ikke mindst leje af lifte.

Det burde så betyde, at vi i de kommende år ikke burde få de store betonskader, da vi på denne måde har fået lavet "eftersyn" af alle vores bygninger.

Der er afsat 200.000,00 kr. til dette, men vi har brugt i alt. 430.432,00 kr.

Asfaltreparationer

Der var afsat penge til reparation af asfalt forskellige steder.

Dette er ikke sket i 2018.

Der var afsat 100.000,00 kr. til dette, som ikke er brugt

Udskiftning af gelænder

Der er sket udskiftning af gelænder til nedgangene til kældrene ved nr. 1 – 29

Prisen er 108.000,00 kr.

Nyt rækværk P-plads

Der er udskiftet rækværk på bestående P-plads 61 – 85, samt opsat nyt rækværk ved den ny P-plads ved 55 – 59.

Prisen er 216.000,00 kr.

Materialgården

Den er blevet malet.

Der var afsat 30.000,00 kr. til dette, og det blev 27.813,00 kr.

Beskæring ved søen

I efteråret 2018 fik vi endelig tilladelse fra Hørsholm Kommune til oprydning omkring søen ved festlokalet.

Oprydningen er sket i februar måned 2019.

Opgaven vil påvirke budget 2019 med 175.000,00 kr.

Tørrerum

Oprettelse af nye tørrerum og renovering af gamle tørrerum nåede vi ikke som planlagt i 2018, men det er med i planlægningen for 2019

Der var afsat 100.000,00 kr. til dette.

Gylletank

I forbindelse med vores vandsepareringsprojekt blev det konstateret, at vi havde en gylletank liggende mellem blok 2 og 3, som var fra den gamle gård, der lå her for over 50 år siden.

Bestyrelsen besluttede, at den skulle fjernes, da vi ikke ønskede at have fremtidige miljøkrav påført vores områder. Den er nu fjernet, og heldigvis blev det ikke så dyrt som frygtet. Da den blev gravet ud, så var gylletanken ikke så stor.

Der var afsat 220.000,00 kr. til denne opgave, men det blev kun 44.432,00 kr.

Udskiftning af laurbærkirsebær

Der var desværre rigtig mange steder, hvor vores laurbærkirsebær ikke havde det så godt.

Det skyldes, at det ikke var den samme sort, som vi havde fået plantet alle steder. Der var faktisk 4 forskellige sorter, som ikke voksede ens. Nogle steder blev jorden udskiftet og der er blevet drænet, de steder, hvor der var behov for dette.

Udskiftningen er sket i løbet af efteråret 2018

Der var afsat 565.000,00 kr. til denne udskiftning, men det blev kun 515.494,00 kr.

Beplantning 2 gavle / små blokke

Ved de små blokke mangler gavlene ved blok 1 og 2 ud mod havesiden at blive ryddet op og tilplantet på samme måde, som de øvrige blokke.

Dette var planlagt til efteråret 2018, men er rykket til samme periode 2019

Der var afsat 200.000,00 kr. til dette.

Små blokke / under altanerne i stueplan

Ved de små blokke ind under altanerne i stueplan, er der fjernet ukrudt, hvorefter der er lagt en dug, som ukrudt ikke kan komme igennem. Ovenpå denne dug er der lagt granitskærver, og det er afsluttet pænt af ud mod græsplænen.

Pris 215.000,00 kr.

Udskiftning af glas i indgangspartier

For at holde bedre på varmen i vores opgange, så blev det besluttet på GF 2018, at vi udskiftede alle ruderne i vores indgangspartier til energiglas. Udskiftningen er sket i alle indgangspartier i de 5 små blokke, samt i den lange bygning inkl. indgangspartierne ud mod havesiden. Der er i alt udskiftet 185 ruder. Der var afsat 460.000,00 kr., og det blev 458.800,00 kr.



■ **Planlagte renoveringsopgaver i 2019 og i de kommende år**

I samarbejde med Inspektørkontoret og med udgangspunkt i vores vedligeholdelsesplan, laver bestyrelsen løbende opfølgning på hvilke opgaver, der er behov for at lave i det kommende år, samt hvilke større opgaver der er behov for, at vi sparer sammen til. Ofte skal disse større opgaver godkendes på vores generalforsamling.

På vores informationsmøde blev deltagerne informeret om, hvilket projekter der er på vej i det kommende år, og ikke mindst i de kommende år, og hvilken indflydelse det vil have på vores økonomi.

Opgaver som vil påvirke vores økonomi i de kommende år:

Her er en oversigt over opgaver, som bestyrelsen mener skal sættes i gang indenfor en årrække, og som kræver, at vi løbende får sparet op til disse opgaver.

Udskiftning af plastvinduerne i hele vores bebyggelse

Både på Alsvej, i de 5 små blokke og den lange bygning har vi for mange år siden fået skiftet til plastvinduer. Disse vinduer kræver mange justeringer, så de stadigvæk er tætte, og det er blevet meget svært at få reservedele til disse vinduer.

Derfor kommer bestyrelsen på denne generalforsamling med et forslag om, at vi over en årrække skifter alle disse vinduer ud til nogle, der er meget mere energivenlige samt til et vindue, som er meget nemmere at vedligeholde og servicere.

Vi forventer at starte udskiftningen på Alsvej, da det er der, plastvinduerne er dårligst.

Vi håber at kunne starte udskiftningen i 2020 og fortsætte i de efterfølgende år, under forudsætning af vi har det økonomiske råderum til det.

Se også bestyrelsens forslag om denne udskiftning, samt den økonomiske plan.

I Inspektørkontorets arbejdstid, vil det være muligt at se en model af det nye vindue. Det vil være placeret udenfor kontoret i nr. 31.

Den samlede pris for dette store projekt forventes at blive ca. 28 mio. kr.

Omlægning af fliserne foran den lange bygning

I de sidste par år har der været gravet en del i vores områder. Det har også påvirket flisearealet foran den lange bygning ud mod parkeringspladsen.

Denne flisebelægning er en del steder meget ujævn, og når jorden efter opgravning har sat sig efter nogle år, så skal dette lange stykke fliseareal omlægges, så det igen bliver en jævn flade at gå på.

Vi planlægger at det kan ske i 2020 eller 2021 alt efter vores økonomiske råderum.

Den samlede pris for dette projekt forventes at blive ca. 2. mio. kr.

Udskiftning af udendørsbelysning.

Vores ledninger i jorden til den udendørsbelysning har behov for en udskiftning til nye ledninger, så vi undgår de mange el-fejl, som vi har i perioder. Måske vi også skulle finde nogle nye lamper, som kunne give et bedre lys.

Det er ikke et projekt, der står lige for, men på et eller andet tidspunkt bliver det nødvendigt.

Pris for dette vil være 2 – 4 mio. kr.

Ekstra P- pladser med oplader

Ekstra P-pladser har igennem de sidste mange år været til diskussion på vores generalforsamlinger.

Bestyrelsen kigger løbende på muligheder for at kunne lave ekstra pladser, og løbende tilpasse disse nye pladser til nye former for transportmidler.

En mulighed for dette kunne på sigt være at lave nogle ekstra pladser i svinget ind mod parcelhusejerne ved nr. 43/45.

Al jorden fjernes i dette sving, og vi laver et antal P-pladser med opladning til el-bil.

Vi har løseligt beregnet, at der vil kunne komme ca. 30 nye P-pladser

Pris for dette vil være ca. 6 mio. kr.

Isolering af varmerør

Mellem vores bygninger løber vores varmerør i jorden i nogle betonkasser. Isoleringen af disse rør trænger til et eftersyn, da vi kan se og mærke, at vi har varmetab i forbindelse med disse rør.

Alt efter rørenes tilstand, så skal de efterisoleres eller måske skiftes til nye og bedre rør, som mindsker vores varmetabet.

Et projekt vi håber at kunne udføre indenfor 3 – 5 år

Dette projekt forventes at koste 3 – 5 mio. kr.

Samlet set, så har vi store økonomiske projekter, som skal finansieres over de næste år.

I alt summer det sig sammen til ca. 45 mio. kr. hvis alt bliver besluttet.

Så blot en orientering til jer, hvad der måske er på vej til en godkendelse på en GF, som kræver opsparing, så vi fortsætter den måde, som vi har finansieret øvrige store projekter på, nemlig at vi betaler kontant.

Projekter som vil ske i 2019, som led i daglig drift:

Opstribning af vores P-pladser

Mange steder er de hvide streger slidt væk, og trænger derfor til noget frisk, hvid maling.

Vi vil i 2019 få alle de hvide streger til P-båse og på vores veje malet op.

Der er afsat 500.000.00 kr.

Ændring af vores affaldssortering pga. ny lovgivning

Vi er af Hørsholm Kommune blevet orienteret om, at der er kommet ny lovgivning vedr. sortering af vores affald. Dette træder for etageejendomme i kraft i løbet af 2019 og for parcelhuse i løbet af 2020.

På nuværende tidspunkt kender vi ikke det fulde omfang af den nye lovgivning.

En ting er sikkert, at vi skal sortere vores affald meget mere, end vi gør i dag, og det betyder, at plast og metal ikke må være i den daglige renovation. Der er også kommet skrappe krav til, hvor meget en medarbejder må løfte, når vores affaldssække skal fjernes fra vores skralderum i vores kældre.

Det betyder, at vi er stærkt på vej til at skulle finde en ny løsning på, hvordan vi opfylder lovens krav til sortering af vores affald, samt at det i fremtiden ikke er muligt at få vores affaldssække fjernet fra vores skralderum.

Løsningen er, at vi bliver nødsaget til med stor sandsynlighed at lukke vores affaldsskakte, og sortering af vores affald kommer til at ske i forskellige områder i vores grønne områder, hvor det så kan afhentes.

Vi har modtaget et forslag fra Hørsholm Kommune, hvor de har oplyst, hvordan vi kan løse det med flere affaldsøer, så vi kommer til at opfylde lovens krav til sortering og afhentning af affald i fremtiden

Vi har i vores budget 2019 afsat 2 mio. kr.

Trappereparation

Vi renoverer løbende vores trapper

Der er afsat 200.000 kr.

Asfaltreparationer

Inden vi får nye striber på vores veje og P-båse, så vil vi se om der er behov for reparation af vores asfalt nogle steder.

Der er afsat 150.000 kr.

Beskæring ved søen

I efteråret 2018 fik vi endelig tilladelse fra Hørsholm Kommune til oprydning omkring søen ved festlokalet. Oprydningen er sket februar måned 2019.

Opgaven vil påvirke budget 2019 med 175.000,00 kr.

Tørrerum

Oprettelse af nye tørrerum og renovering af gamle tørrerum nåede vi ikke som planlagt i 2018, men det vil ske i 2019

Der var afsat 200.000,00 kr. til dette.

Oprydning ved Netto

På bagsiden af Netto, i forbindelse med vaskeriet, er der en trekant med mange forskellige typer buske, hvor det er svært at indsamle papir m.m.

Dette vil blive fjernet og udlagt med græs, og der bliver opsat autohegn, så lastbilerne til Netto ikke kan køre derind. Desuden vil vi opsætte raftehegn, så det kunne blive en lille hygge-krog, hvor man kan sidde og nyde solen og udsigten til søen.

Der er afsat 300.000 kr. til dette

Rengøring af cykelkældre m.m.

I 2018 havde vi gang i mange projekter, som også indebar masser af støv. Bestyrelsen har derfor afsat et beløb, hvor vi får rengjort vores cykelkældre, vores tørrerum, samt får vasket vinduer de steder, hvor det er muligt.

Ellers er det brugerne af de enkelte tørrerum, som selv er ansvarlig for den daglige vedligeholdelse og rengøring af lokalet

Dette er et projekt, som vi udfører en gang årligt.

Der er afsat 300.000 kr. til dette projekt

Oprydning af buske og træer udenfor nr. 35-43 på havesiden

I dette område er der mange forskellige typer af buske og træer, som er blevet for høje.

Vi rydder op og planter nogle mindre træer i dette område, som vi sørger for ikke bliver for høje.

Pris for dette er ca. 150.000 kr.

Maling af balustre på Alsvej

Maleren nåede ikke at male balustrene i de 3 opgange på Alsvej i 2018. Det sker her i 2019, og så er alle balustrene i hele ejendommen blevet malet i den samme farve.

Der er afsat 150.000 kr. i budget 2019

Værn mod duerne på Alsvej

Vi har testet hvilke typer rammer og net man kunne sætte på altanerne på Alsvej, så duerne ikke kan få adgang. Vi har haft en udfordring med, at nettet ikke har været stærkt nok, men en løsning skulle være på plads nu.

Mange alternative løsninger er igennem årene benyttet hos de enkelte beboere, og det har gjort, at bygningen ikke altid har set indbydende ud.

Vi har afsat en pulje til, at man kan låne disse rammer og sætte dem op, så duerne ikke kommer ind på altanen.

Nærmere information vil komme fra Inspektørkontoret.

Der afsat 250.000,00 kr.

Tætningslister på alle vores døre i indgangspartierne

For lige at få den sidste finish med vores indgangspartier, som sidste år fik nyt glas, så vil vi i løbet af året påsætte tætningslister på alle dørene i vores indgangspartier, samt på dørene på havesiden i den lange bygning.

Det skulle betyde, at dørene slutter bedre til karmen og bliver mere tætte.

Prise for det vil være ca. 150.000,00 kr.

Rengøringsplan af vores opgange

- Hvordan skal vores opgange gøres rene?
- Hvilke rengøringsmidler skal vores trapper behandles med?
- Skal der være løbende kontrol af rengøringen?

Bestyrelsen vil i løbet af året få en professionel rådgiver til at lave en rengøringsplan for vores ugentlige rengøring af alle vores opgange. I dette forslag vil vi også få lavet en løbende professionel kontrol af, at vores opgange bliver rengjort efter denne plan.

Der er afsat 150.000,00 kr. til dette formål.

I alt bliver det 7 mio. kr., på opgaver i daglig drift, som er medtaget i årets budget for 2019.

■ Fremtidens affaldssortering

Sorteringen af diverse ting er blevet sat godt i system i A/B Opnæsgård, og det benyttes flittigt af alle. Men de lovmæssige krav bliver i disse år bare større og større, for at der også vil være en jord til vores efterkommere.

Som tidligere oplyst, så er der en ny affaldslovgivning på vej fra EU, som skal implementeres i etageejendomme i 2019, og i parcelhuse i 2020.

Vi kan ikke undgå, at vi skal til at tænke anderledes over, hvordan vi skal opfylde lovens krav.

Som sagt, så kender vi ikke den fulde konsekvens af hele lovgivningen, men de forslag, vi har fået fra Hørsholm kommune er, at vi i fremtiden skal affaldssortere ude i vores område, så det er let for de enkelte distributører, der skal afhente de forskellige ting, som vi har sorteret.

Reglerne fra Arbejdstilsynet, gør det ikke muligt, at medarbejdere må løfte ret meget, når affaldet skal fjernes fra vores skralderum.

Derfor vil konsekvensen af denne nye lov blive, at vores affaldsskakte med stor sandsynlighed bliver lukket.

Så fremtiden kan blive, at når vi kommer hjem til vores lejligheder, så har vi vores indkøb med, og når vi forlader vores lejligheder igen, så tager vi vores affald med og affaldssorterer det på vej til vores bil.

Det er plastik og metal, som i fremtiden også skal sorteres fra vores almindelig husholdningsaffald.

I perioden jan 2017 til dec. 2018 har vi sammen i A/B Opnæsgård frasorteret ca. 90 tons fra vores daglige renovationssække, som er fordelt på følgende overskrifter:

Aviser, blade	39 tons
Bølgepap	5 tons
Glas og flasker	44 tons
Jern og metal	2 tons

Når vi kender hele omfanget af den nye lovgivning, så vil orientere om den løsning, som vi får godkendt hos Hørsholm Kommune, som skal varetage opsynet med, at vi opfylder den nye lovgivning på området.

■ Hjertestarter

Nu har der været hjertestartere hængt op i flere år, og de har vist deres berettigelse, da de er blevet brugt flere gange.

Der er ophængt hjertestartere på Alsvej 4C, i Opnæsgård nr. 9, 21, 43, 57 og 75.

Vi samarbejder med Trygfonden og laver løbende kurser for nye, samt opfriskningskurser til de nuværende hjerteløbere.

Vi afholder kursus igen i den 15.maj kl. 17 i Festlokalet, og kunne godt bruge 5 – 7 nye personer til at deltage i dette kursus.

Så ønsker du at deltage på dette kursus, så send en mail til bestyrelsen via kontaktmodulet på vores hjemmeside.

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 2018 var der 484 andelslejligheder, 90 lejelejligheder og 3 erhvervslejemål i vores forening.

Når en lejelejlighed fraflyttes, bliver den herefter solgt som andelslejlighed.

I nogle af de lejelejligheder, som andelsboligforeningen overtager efter fx et dødsbo, oplever vi desværre, at der ikke er penge til vedligeholdelse af disse lejligheder. En del af dem 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 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 disse lejligheder med mindre afslag

■ Årsafslutning vand 2018

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.

I 2017 var det normale vandforbrug for en dansker i gennemsnit 37,9 m³ vand pr. person, hvilket svarer til 104 liter vand pr. dag. En familie på 2 voksne og 2 børn bruger ca. 140 m³ vand om året.

Hvordan har vandforbruget så været i det andet år med egen betaling

Vand 2017

I 2017 sparede vi ca. 12.000 m³ vand, svarende til et fald på 26%

Så i 2017 brugte vi totalt 35.193 m³ vand.

Det totale forbrug i 2018 blev på 34.397 m³ vand, altså et lille fald på 796 m³ vand.

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.

■ Restancer / tab

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

Antallet af sager er nu steget til 2 – 3 sager om året, hvor det kommer så langt, at kongens foged kommer og sætter vedkommende ud af lejligheden, hvorefter lejligheden tvangssælges.

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. Sådant kan det desværre køre i lang tid, 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.

Det er ekstra frustrerende at se beboere i vores forening på den måde udnytte systemet, så som at det fx er vigtigere at holde en fest i vores Festlokale end at betale sin boligafgift måneden efter, og stadigvæk d.d. skylder for den!

Bestyrelsen kigger på nye måder at inddrive sådanne restancer hurtigere, end det er tilfældet i dag.

■ Nye regler for ombygning af badeværelser

BLOT EN REMINDER FRA SIDSTE ÅRS BERETNING

Der kommer nye regler for ombygning af badeværelser pr. 1. juli 2019.

Vores Inspektør Sven-Erik W. Olsen gennemgik de nye regler på vores informationsmøde den 16. januar 2018.

Det betyder kort fortalt, at det ikke mere er tilladt at have sin vaskesøjle ved siden af sin brusekabine, som mange har i dag.

Hvis man har et gammelt badeværelse, hvor der i dag ikke er placeret en vaskesøjle, så skal man have ansøgt om renovering inden 1. juli 2019 til placering af en vaskesøjle.

Så skal renoveringen bare være foretaget inden 1. juli 2020, og så vil man kunne gøre det under de nuværende regler.

Hvis man allerede har en vaskesøjle placeret efter de nuværende regler, så har den nye lovgivning ingen konsekvens.

Bestyrelsen og Inspektørkontoret er i gang med at ansøge om en generel dispensation fra disse nye regler, så vi i A/B Opnæsgård ikke bliver omfattet af disse.
I vil via beboerinformation blive orienteret, når der er nyt i sagen.

■ **Salg af lejligheder i 2018**

I 2017 blev der i alt handlet 45 lejligheder i vores forening
I 2018 blev der i alt handlet 55 lejligheder.
Heraf var de 6 lejligheder foreningens egne lejligheder
Af de 55 handler var 22 af dem salg af lejligheder på Alsvej.

Handlen foregår via vores ventelister, og langt de fleste bliver handlet til den aktuelle andelskrone + evt. godkendte forbedringer i lejligheden.

■ **Fælles regler og vores grønne områder**

Med så stor en forening, så er det vigtigt med fælles regler (Husorden & Vedtægter), så vi har fælles fodslag, til hvordan man skal "opføre" sig blandt så mange mennesker.

Her vil jeg gerne slå et slag for vores grønne områder, som vi forsøger at holde i pæn og nydelig stand hele tiden.

Men desværre er der nogen, som ikke synes det, eller måske ikke kender vores fælles regler.

Når man går i vores områder, så er der desværre flere steder, hvor der flyder med cigaretskod.

Går man rundt langs græskanten, som vores altaner vender ud mod, så er det desværre ikke et lige kønt syn alle steder.

Når man ser det, så kunne man nemt få den opfattelse, at disse cigaretskod kommer et bestemt sted fra.

Så kære rygere – ingen hetz her – vil i ikke nok være venlige at smide jeres cigaretskod i vores affaldsspand, eller smid dem ud via din dagrenovation.

Det tager over 50 år før et cigaretskod med filter er opslugt af naturen, og det ser ikke pænt ud i vores grønne område.

Så er det det med de kære dyr og maden.

Det er ikke tilladt at tømme sit "køleskab" ud i vores buske og grønne områder.

Det tiltrækker bestemte dyr – som vi jo ikke er specielt interesseret i – nemlig rotter.

Vi har hen over sommeren fået fotograferet alle vores kloakker, og har fået udbedret de steder, hvor der var brud på kloakkerne, så rotterne ikke synes, at det er sjovt være der mere.

Så er det heller ikke tilladt at bortskaffe sin jord fra potteplanter fra sin altan ved at hælde det ud i vores bede rundt omkring.

Det er ligeledes heller ikke tilladt at beplante vores grønne områder med egne indkøbte planter. Vi forsøger at have en ensartet og pæn beplantning i hele vores område, og det er den opgave, som vores gartner har givet pris på at løse for os.

■ **Årets gang på Inspektørkontoret**

Der foregår rigtig mange ting på vores Inspektørkontor.

Når man kommer forbi, så kan der nogle gange være rigtig mange mennesker, som lige skal spørge om noget. Det kan være mange forskellige typer af håndværkere, som er i gang med at lave forskellige ting, og som lige skal have en accept fra Sven-Erik, om at det er ok, inden de kan komme videre. Det kan være beboere, som lige kommer forbi med et spørgsmål om at leje festlokalet, skal have nøglebrikker opdateret eller har observeret en fejl i området, som Inspektørkontoret skal have besked om.

Nogle gange kan det faktisk ligne en større busstation, hvor man venter på at komme videre.

Man får altid en lynhurtigt svar, og hvis man taler pænt, så får man også et pænt svar og hjælp til det, man gerne vil have.

Sven-Erik deltager i alle former for byggemøder, og sætter reglerne for, hvordan håndværkerne skal opføre sig i området, og sker det ikke, så bliver der hurtigt rettet ind.

Til vores alles glæde, så har Sven-Erik også en stor teknisk viden på rigtig mange områder, som kommer os alle til gavn, når de store projekter skal køre.

Den viden benytter bestyrelsen sig af, når vi udarbejder vores årlige oversigt over, hvilke vedligeholdelses- og renoveringsgaver der skal sættes i gang

Det er ikke sjældent, at Sven-Erik kommer med gode alternative løsninger til de håndværkere, vi har gående, som gør projektet billigere og bedre for os alle.

Derfor sparer vi rigtig mange penge på ikke at skulle ansætte en udefra kommende rådgiver, som ikke kender foreningen og vores infrastruktur, og til et meget stort honorar.

Johnny udfører mange af de praktiske opgaver i dagligdagen, så vi bl.a. får nye affaldsposer, skiftet pærer, tømt affaldsspande, kørt renovationssække til afhentning, saltning om vinteren, skift af navneskilte når nye flytter ind og en masse andre ting

Så stor tak til Sven-Erik og Johnny for jeres arbejdsindsats i 2018, og jeres måde at være på.

■ Afslutning

Jeg håber rigtig mange af jer vil komme til årets generalforsamling og deltage i debatten. Det er vigtigt i en andelsforening, at der er mange engagerede beboere, der møder op og interesserer sig for foreningens virke.

Lad os sammen få en god generalforsamling, som bliver holdt på en god demokratisk måde, og ikke mindst i en god tone.

Husk, at hvis du ikke kan deltage, så kan du benytte den medsendte fuldmagt.

I henhold til vores vedtægter, så må vi hver især kun have en fuldmagt, så kan du ikke komme, så find en i din opgang, der kan tage din fuldmagt med, og fortæl vedkommende, hvordan du ønsker, der skal stemmes med din stemme.

Husk at man ikke kan give sin fremlejer fuldmagt til at deltage i vores generalforsamling, så den, der skal modtage din fuldmagt, skal være andelshaver.

Bestyrelsen kan derfor ikke modtage fuldmagter.

Jeg ser frem til at se mange af jer den 25. april 2018.

Niels Stærup

Formand

Den 18. marts 2018

