



Formandens beretning for året 2019



■ Indledning

Vi fasterholder i 2019 de tidligere års høje niveau, med at lave masser af forbedringer på vores ejendom til glæde for os alle sammen og ikke mindst med mulighed for igen at forhøje vores andelskrone

Mange ting er blevet lavet, og det er en blanding af store og små projekter i hele området.

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

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 2019 blev totalt på et plus på 9.073.405,00 kr. inkl. salg af egne lejligheder. Hvis ikke dette salg havde været der, så var resultatet blev et minus på 334.456 kr.

Igen 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 32.837.262,00kr.

Det høje beløb skyldes flere forskellige ting:

Af dette beløb er 5.813.122,00 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.

2 af disse lån på hver 110 mio. kr. er med afvikling og har henholdsvis en kuponrente 2% og 1,5% Den sidste SWAP aftale, som vi havde, udløb ultimo december 2019.

Siden efteråret 2019 har det været muligt at optage lån med en kuponrente på 0,5%. Bestyrelsen kigger på muligheden for at omlægge de 2 lån med en kuponrente på 2% og 1,5% til lån med en kupon 0,5%. De samme overvejelser har vi med det lån, hvor vores SWAP aftale udløb ult. 2019. Vi vil dermed have sikret os en meget fast lav rente på 75% af vores låneportefølje og med afvikling.

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

Den gennemsnitlige rente på vores belåning er pr. 31-12-2019 på 0,89 %

I 2019 har A/B Opnæsgård solgt lejligheder, som har givet et provenu på 9.407.861,00 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 2019 havde andelsforeningen 1 af vores egne lejligheder til salg.

Vi har i februar 2020 fået lavet en valuarvurdering af vores bygninger, så en ny andelskrone kan beregnes.

Sidste år blev vores andelsboligforening vurderet til 879,1 mio. kr. I år er den blevet vurderet til 901,6 mio. kr. med de forbedringer, vi har lavet i løbet af 2019.

Det betyder, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves til 60 (den er p.t. 57).

■ Informationsmøde den 23. januar 2020 i festlokalet på Alsvej

Vi gentog succesen fra de sidste par år, og festlokalet var igen 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 2019, samt løfte sløret lidt for planlagte projekter i 2020, hvoraf nogle skal godkendes på denne generalforsamling.

Der var igen en meget positiv respons på alle de ting, som var blevet gennemført i 2019, og derfor også positive tilkendegivelser på de fremtidige projekter, som bestyrelsen har på tegnebrættet.

Der mødte ca. 90 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 prisniveau.

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.

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 2019

Her kommer en kort gennemgang af de almindelige vedligeholdelse- og renoveringsopgaver, som er opstartet i 2018, og er afsluttet i 2019.

Ventilatorer på tagene

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 besluttede derfor, at for at vi kunne få det nye anlæg til at fungerer optimalt, så skulle alle ventilerne udskiftes til den samme model.

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

Der er i budget 2019 afsat 1.350.000,00 kr.

Endelig pris for de sidste tilpasninger og udskiftning af ventiler i alle lejligheder blev 1.534.043,44 kr.

Blødgøring af brugsvand

På 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 sat.

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.

Der er i budget 2019 afsat 214.259,00 kr. til de sidste ting

Endelige reguleringer og tilpasninger er foretaget og kostede 222.383,99 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.

Der var i budget 2019 afsat 175.000,00 kr.

Den endelig pris for denne opgave blev 250.625,00 kr., da der kom ekstra miljømæssige omkostninger for at løse opgaven

Projekter som er udført i 2019, som led i daglig drift hvor budget er godkendt på GF:

Asfalterparationer

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 var afsat 150.000 kr.

Endelig pris for dette blev 40.008,13 kr.

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 var afsat 500.000,00 kr.

Endelig pris for dette blev 101.412,50 kr.

Trappereparation

Vi renoverer løbende vores trapper

Der var afsat 200.000 kr.

Endelig pris for dette blev 74.035,65 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.

Endelig pris for dette blev 17.969,13 kr.

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 hyggefrog, hvor man kan sidde og nyde solen og udsigten til søen.

Der var afsat 400.000 kr.

Endelig pris for dette blev 207.913,13 kr.



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.

Opgaven er løst i efteråret 2019

Der var afsat 300.000 kr.

Endelig pris for dette blev 156.243,75 kr.

Maling af balustre på Alsvej

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

Der var afsat 150.000 kr.

Endelig pris for dette blev 39.900,00 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 er der i løbet af 2019 påsat tætningslister på alle dørene i vores indgangspartier, samt på dørene på havesiden i den lange bygning.

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

Der var afsat 150.000,00 kr.

Endelig pris for dette blev 124.250,00 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, så vores opgange kommer til altid at fremstå mere rengjorte og lysere, når alle mørke flader på vores gulve fjernes.

Det er planen, at der så skal laves løbende uanmeldt kontrol af dette arbejde.

Rapporten indeholder en nøjagtig beskrivelse af hvordan vi i fremtiden vil have gjort rent i vores opgange.

I den forbindelse har denne opgave været udbudt i licitation hos 3 leverandører

Se også information udsendt fra Inspektørkontoret vedr. dette.

Der var afsat 150.000,00 kr. til udarbejdelse af rengøringsrapport / manual

Endelig pris for dette blev 56.778,00 kr.

Nye el-tavler

I vores mange boilerum rundt i bygningen har vi fået opdateret vores meget gamle el-tavler, så de opfylder gældende lovgivning.

Der var afsat 390.000,00 kr.

Endelig pris for dette blev 309.397,13 kr.

Beplantning på bagsiden af de små blokke

Igennem flere år har vi løbende udskiftet den ikke særlige pæne beplantning på bagsiden af de små blokke, så den kunne blive noget pænere, mere ensartet og ikke mindst noget nemmere at vedligeholde.

De sidste steder er blevet udskiftet i 2019, så det hele beplantningen står pænt ved de 5 små blokke.

Der var afsat 500.000,00 kr.

Endelig pris for dette blev 533.371,25 kr.



Nyt lys i baldakinerne

De meget gamle lamper i vores baldakiner i vores indgangspartier var desværre ikke mulige at repareres mere. Derfor er disse lamper udskiftet alle steder til nye lamper med LED, som vi også kan se, giver et meget bedre lys disse steder.

Endelig pris for dette blev 121.725,00 kr.

Dørtelefoner

Det største projekt, som blev vedtaget på vores GF.

Projektet er blevet implementeret i alle vores indgangspartier i efteråret 2019, med endelig igangsætning december samme år.

Projektet blev styret med hård hånd af vores Inspektør Sven-Erik, så alle regler for varslinger, produktion af nye ekstra nøglebrikker m.m. forløb, uden at det krævede ændringer i den aftalte plan for udførsel af denne store opgave.

Bestyrelsen besluttede med baggrund i foreningens gode økonomi at implementere dette projekt allerede i regnskabsåret 2019

Der var afsat 6.000.000,00 kr.

Endelig pris for dette blev 5.030.233,84 kr.

Ændring af vores affaldsortering pga. ny lovgivning

Dette projekt, som lovmæssigt skulle være implementeret inden udgangen af 2019, gav bestyrelsen og Inspektørkontoret mange udfordringer, da det desværre ikke var nemt at få hjælp fra Hørsholm kommune til dette.

Med baggrund i at kunne tænke ud af boksen, lykkedes det at få lavet en løsning, hvor vi slap for at lukke vores skakter samt at få bygget affaldsskure i vores pæne grønne områder.

Løsningen blev, at vi alle skulle hanke op i os selv, og deltage aktivt i den lovbestemt affaldsortering af plast og metal.

Det skulle ske, ved at vi lavede ekstra muligheder for aflevering af disse ting i vores skralderum.

Vi fik denne godkendelse fra Hørsholm Kommune under forudsætning af, at vi lavede kontrol af vores renovationssække, at de ikke indeholder disse ting.

Indtil videre ser det rigtigt fornuftigt ud i stor set alle opgange.

Vi sorterer rigtigt meget plast, metal og pap alle steder.

Det betyder også, at det de første måneder af året er rigtig store mængder af sorteret affald, som bliver fjernet fra vores renovationssække.

Det er også rigtigt store mængder sorteret affald der skal fjernes fra vores skralderum, og det betyder også ekstra lønomkostninger til at gøre dette.

Inspektørkontoret bruges i opstartsfasen en del tid på at finde ud af, hvor ofte det sorterede affald skal fjernes.

Vi har tidligere kun gjort det en gang om ugen, men rigtig mange steder er det nødvendigt, at det sker 2 gange om ugen.

Et er at vi har ekstra egne udgifter til det krav om affaldsortering, men Hørsholm Kommunen har også skruet voldsomt op for gebyret for at hente de forskellige ting, som vi selv har sorteret.

I 2020 er vi pålagt et gebyr på 2.031 kr. pr. lejlighed hvilket svarede til en årlig udgift på i alt 1.165.794,00 kr. Til jeres orientering, så var dette gebyr pr. lejlighed 137,00 Kr. i 2011.

Vi har ikke fundet helt den optimale måde endnu, da vi ikke har kunne beregne den nøjagtige affaldsmængde på de forskellige ting.

Derfor vil der bl.a. komme justeringer hen over året, i form af større beholdere til de enkelte ting, og omfanget af hvor ofte de skal fjernes fra vores fra vores skralderum.

Tidligere kom alt vores affald via skakten i de daglige renovationssække.

Her forventer vi i 2020 en stor nedgang i forbruget af disse renovationssække pga. mindre affald via skakterne.

I 2019 brugte vi ca. 14.000 sække, hvor vi hver eneste dag året rundt har skiftet til en ny sæk i alle vores skralderum.

Vi forventer en nedgang på ca. 30 til 40% i antal sække i 2020.



Det svarer til mellem 4.200 til 5.600 færre sække

Med en afhentningspris på disse sække på ca. 25,00 kr. pr. stk., så vil vi kunne opnå en besparelse på mellem 105.000 og 140.000 kr.

Som I kan se, så posten med affald noget der fylder økonomisk meget, og kravene til mere affaldssortering i fremtiden bliver ikke mindre, så vi kan sikre fremtidige generationer en fornuftig verden at leve i.

Vi skal forvente, at der i årene fremover skal investeres beløb på at optimere affaldssorteringen her i vores forening, og lovgivningen på området bliver hele tiden ændret, og stiller større og større krav til hvordan det skal gøres.

**Vi har i vores budget 2019 afsat 2 mio. kr.
Endelig pris blev på 65.642,00 kr.**

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.

Forbrug i 2019 blev 51,250,00 kr., og det resterende beløb er overført til 2020

■ Planlagte renoveringsopgaver i 2020

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.

Udskiftning af plastvinduerne i hele vores bebyggelse

Det var på som et punkt på vores generalforsamling sidste år.

Her besluttede vi, at bestyrelsen skulle arbejde videre med opgaven.

Sammen med vores rådgiver på dette projekt Focus2, har vi i en længere periode arbejde med at finde alle tænkelige udfordringer i dette store projekt.

Dette arbejde er stadigvæk i gang, og derfor vil der ikke kunne være noget materiale klar til vores ordinære generalforsamling, da både Fokus2, bestyrelsen og Inspektørkontoret vil sikre os, at alle tænkelige aspekter er blev vurderet, så vi sikrer os mod store uforudsete ekstra udgifter.

Det er disse ting, som vores rådgiver skal stå inde for.

Bestyrelsen har derfor valgt, at der skal være den nødvendige tid til disse ting, så derfor forventer vi, at der bliver afholdt en ekstraordinær generalforsamling i løbet af efteråret 2020 hvor vi diskuterer dette.

Udskiftning af fjernvarmerør mellem blokkene

I jorden til internt forsyningsnet til varmen/varmt vand, har vi i øjeblikket 2 sæt rør liggende.

Det ene sæt rør bruges ikke, men er ikke fjernet, og ligger stadigvæk i jorden.

Det andet sæt rør er det, der bruges, men isoleringen er ikke optimal, så der varmetab, når det transporteres i jorden mellem vores bygninger.

Ved udskiftning til nyt rør, er det en god ide at opgrave det 1. sæt rør, som ikke bruges, og lægge et ny rør på samme plads, herefter graves det nuværende sæt rør op, de materialer som dækker det nuværende kan bruges til at dække det nye sæt rør, herefter skal kanalen fra det nuværende sæt rør dækkes med nye materialer, når nuværende rør er fjernet.

Vi har nogle varme pletter i området, der vidner om en ikke tilstrækkelig isolering af disse jordledninger.

Pris ca. 3.000.000 kr.

Strengreguleringsventiler

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

I forbindelse med disse ventiler sidder der afspærringsventiler, så 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.

■ EI-ladere

Bestyrelsen følger aktivt med i udviklingen med opladning af elbiler, for at vi i A/B Opnæsgård på et tidspunkt kan tilbyde det til vores egne beboere.

Men det indebærer i øjeblikket flere udfordringer at kunne gennemføre opgaven, blandt andet kan vi på grund af manglen på parkeringspladser ikke uden videre fast reservere flere af de bestående pladser til formålet, særligt ved P-pladserne ved den lange bygning, hvor der mangler ekstra P-pladser.

Videre har en undersøgelse af vores strømforsyning i området vist, at den nuværende kabelføring ikke er tilstrækkeligt dimensioneret, til at man kan få den nødvendige 'kraftige' strøm til såkaldt hurtigladning. Det vil derfor kræve, at der nedgraves nye elkabler i jorden fra de to transformerstationer, som ligger ude i hver sin ende af bebyggelsen.

Etablering af særlige ladepladser samt nedgravningen af kabler vil således isoleret set være ret omkostningstungt for foreningen, medmindre vi kan kombinere det med andre anlægs- og gravearbejder.

Udviklingen af nye løsninger for såvel det offentlige som private går heldigvis hurtigt, og vi håber fortsat på, at vi inden for en overskuelig fremtid kan komme frem til en løsning

■ Hjertestarter

De 6 hjertestartere i A/B Opnæsgård er opsat i dels underetagen på Alsvej, dels i Opnæsgård i indgangspartierne til nr. 9, 21, 43, 57 og 75.

De sidder nu alle frit tilgængelige, uden at man skal bruge en nøglebrik for at komme til dem.

Stor tak til den gruppe af beboere spredt ud i hele bebyggelsen, som i løbet af årene har gennemgået kurser i hjerte-lungeredning, og hvoraf nogle er tilmeldt som hjerteløbere via Tryk Fondens særlige Hjerteløber-App.

I løbet af 2019 har en hjertestarter været afhentet af en hjerteløber i mindst tre tilfælde. Tryk Fonden forventes fortsat at bevilge penge til vores kursusvirksomhed, og når vi til efteråret udbyder det næste kursus, så er håbet, at vi kan samle op til 12 deltagere, 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 2019 var der 494 andelslejligheder, 80 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 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 disse lejligheder med mindre afslag

■ Årsafslutning vand 2019

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 2019, og hvordan har udviklingen været de sidste 5 år?

Vandforbrug 2015/2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Forbrug m3	48.830	47.195	37.155	36.342	34.395

Siden 2015 har beboerne i A/B Opnæsgård formindsket deres vandforbrug med 14.435 m3 svarende til ca. 30%.

Som det kan ses af tallene, så er der fra 2018 til 2019 sparet ca. 2.000 m3 vand.

Det er meget flotte tal

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 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.

Antallet af sager er i 2019 steget fra 2 – 3 sager om året til 5 – 6 sager, 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. 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 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.

Vi har i alle disse tilfælde set eksempler på, at det ikke altid lykkes "gør det selv" personen at få disse ting tæt.

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 disse 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

■ 1 års gennemgang af vores grønne områder

Når vi laver store projekter, så er det altid kutyme, at der er det der i fagsproget hedder en "1 års gennemgang", hvor man 1 år efter aflevering af projektet, gennemgår det for fejl og mangler en sidste gang.

Det foregår på den måde, at der er afsat en vis procentdel af entreprisen, som kan bruges til at lave disse eventuelle mangler fra leverandørens side.

Det sker ofte ved, at der stilles en garanti på dette beløb fra leverandørens bank.

Dette blev i efteråret 2019 foretaget i forbindelse med afleveringen af vores store vandsepareringsprojekt, hvor hele vores grønne områder blev gennemgået.

Hvor manglede der stadigvæk græs? Hvor manglede der buske? Hvor skulle der være et ekstra bed? Hvor skulle fliserne lige rettes en ekstra gang og mange andre ting.

Denne gennemgang blev foretaget med Novafors, entreprenøren Carsten Nielsen og vores egen Inspektør Sven-Erik W. Olsen.

Når man tænker på, hvor omfattende dette projekt var, så var det begrænset, hvad der 1 år efter var af fejl og mangler, som skulle rettes.

Pga. af et meget vådt efterår, så blev en del af disse ting udsat, til det var muligt at komme i jorden på en fornuftig måde.

■ 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.

I 2019 blev det største projekt med installation af dørtelefoner og ikke mindst kodning af mange nye ekstra brikker udført på en sikker og god måde af Sven-Erik

Så stor tak til Sven-Erik, Johnny og vores faste vikarer for jeres arbejdsindsats i 2019, 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.

I den demokratiske proces, er det bestemt også vigtigt, at vi i vores debat holder den positive tone, og ikke mindst respekter, at vi ikke alle kan være enige om alt.

Desværre oplever Inspektørkontoret og bestyrelsen, at visse beboere i vores bebyggelse ikke altid overholder denne positive tone, og respekterer, at vi alle ikke er enige om alt.

Det giver sig udslag i meget grimt sprogbrug både verbalt og skriftligt, og i visse tilfælde en truende adfærd overfor vores medarbejdere på Inspektørkontoret

Dette accepteres ikke, og disse personer får pænt besked om at ændre attitude, og henvende sig igen, når tonen igen er sober.

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 21. april 2019.

Niels Stærup
Formand
Den 05. marts 2020