

December 2017

NYT FRA BESTYRELSEN

Nu nærmer julen sig, så det er tid til at give en kort opsummering af, hvad der sker i vores andelsboligforening.

ØKONOMI



Andelsforeningens økonomi er god!

Foreningens økonomi forvaltes således, at vi ikke kommer i økonomiske problemer. Det har bl.a. medført, at vi har kunnet betale større renoveringsprojekter uden at skulle låne – eller forhøje vores boligafgift.

Bestyrelsen er løbende i dialog med vores rådgiver om de 4 lån, vi har i vores ejendom, så vi altid har den optimale sammensætning af lånene. Udgangspunktet er, at der skal være en så stabil boligafgift som muligt.

Renterne har i længere tid været meget lave, og 2 af vores lån har negative renter – hvilket betyder, at vi modtager et lille beløb for at have lånt pengene.

LÅNEOMLÆGNING

Vores rådgiver har på den baggrund anbefalet os at udnytte det lave renteniveau til at omlægge ét af vores lån til et lån med fast rente – og med afvikling af lånet. Det har også været fremført af mange på de seneste generalforsamlinger, at vi stille og roligt skulle begynde at afvikle noget af vores gæld – så det gør vi nu.

Bestyrelsen har bedt banken om at ændre lånene – på det ene lån vil vi afdrage små 4 mio. kr. årligt over de næste 30 år, hvorefter lånet på 110 mio. kr. vil være indfriet.

Når vi begynder at afdrage gælden, vil der naturligvis komme en stigning i den årlige ydelse, men vi vil kunne holde stigningen inden for det beløb, der er afsat til belåning i vores budget for 2017, som samlet er på 14 mio. kr.

På et andet af vores lån sikrer vi os mod rentestigning på over 2% de næste 10 år. Det betyder, at hvis renten stiger over 2%, så vil foreningen få disse renteudgifter dækket af den forsikring, vi har lavet for at fastholde en nogenlunde stabil ydelse på vores lån.

Ved udgangen af 2017 har foreningen således kun én SWAP-aftale tilbage.

VANDSEPARATION

Det store projekt med at separere regnvand fra kloakvand er i fuld gang. Projektet er p.t. ca. 5 uger forud for tidsplanen – rørbassinet på græsarealerne er færdigt, rørarbejdet ved de små blokke er gennemført, så der allerede nu ledes regnvand fra blokkene ud i søen! På den måde lettes presset på de rør, der leder spildevand. Rørarbejdet ved den lange blok er allerede påbegyndt.

Hvis vi undgår perioder med hård frost, forventes hele projektet at være færdigt i begyndelsen af sommeren 2018.



NYE LAMPER

Der er opsat nye lamper i opgangene. Der er tale om LED-lamper, som bruger betydeligt mindre strøm (8,3 W) end de gamle, der brugte ca. 30 W. Lamperne styres af lyd-sensorer i opgangene.

Bestyrelsen har modtaget mange positive tilkendegivelser om lamperne, der lyser godt op. Samtidig gik opsætningen af de nye lamper ganske gnidningsfrit.

NYT LÅSESYSTEM I KÆLDRENE

Der er installeret nyt låsesystem med brikker i kælderdørene.

Der var et stort antal kældernøgler, der var forsvundet, så der var en betydelig risiko for, at nogle af disse var faldet i de forkerte hænder.

TAGBELÆGNING PÅ BLOK 1, 2 OG 3

Arbejdet vil være færdigt inden jul – det gælder også varmecentralen ved skorstenen.

FACADERENSNING

Vores bygninger er over 50 år gamle – og det kan ses.
Bortset fra deciderede skader er der også belægninger, der misfarver facaderne.

Vi har fået rensset gavlen på den midterste af de små blokke ud mod græsarealet, så man kan se, hvordan bygningerne vil tage sig ud efter en rensning.

Bestyrelsen undersøger mulighederne for en økonomisk og miljømæssigt forsvarlig rensning af alle vores facader.



NYT BOLIGFORENINGSNETVÆRK

Hørsholm kommune tilbyder, at vi gratis kan få gennemgået vores ejendom for at se, om der kan være besparelser at hente på økonomiske, miljømæssige og sociale områder, som kan være til gavn for både andelshavere og lejere.

Vi deltager selvfølgelig i dette nye lokale netværk, der har fokus på indeklimate, energieffektivisering og meget mere.

I dette samarbejde vil vi få en gratis BedreBolig-gennemgang af vores ejendom samt få tilbudt gratis råd om, hvordan vi hver især kan spare på energi, få et bedre indeklima m.m.

Projektet kaldes **ENIG** (forkortelse for **EN**ergieeffektivitet og **I**ndeklima i eta**G**eboliger).

Vi starter samarbejdet op i det nye år og vil naturligvis informere om resultaterne.

TV OG BREDBÅND

Alle beboere i A/B Opnæsgård har indtil nu været omfattet af den fælles antenneaftale med YouSee, som ejer og driver det fælles antennesystem.

Aftalen med YouSee indebærer, at vi får favorable priser, fordi alle lejligheder er tilsluttet og betalingen af YouSee's grundpakke opkræves af vores administration.

Bestyrelsen har kontaktet YouSee for at forhandle de fremtidige vilkår og priser, da den gældende aftale udløber ved udgangen af 2017.

Samtidig forhandler vi med flere virksomheder for at undersøge, hvad det vil koste at installere eget fibernet i hele bebyggelsen, så vi frit kan forhandle med andre leverandører om levering af TV- og bredbåndsløsninger.



GENERALFORSAMLING 2018

Generalforsamlingen afholdes

onsdag den 18. april 2018 klokken 19.00 på Rungsted Gymnasium.

Gennemgang af de mange anlægs- og vedligeholdelsesprojekter tager tid, hvilket har betydet, at generalforsamlingen tidligere har været lidt "presset".

Da vi ikke har mulighed for at forlænge mødetiden på generalforsamlingen, afholder vi et **informationsmøde i januar**, hvor vi gennemgår disse projekter.



INFORMATIONSMØDE

Der afholdes informationsmøde

tirsdag den 16. januar 2018 klokken 19.00 i selskabslokalet på Alsvej.

På mødet præsenteres de anlægs- og vedligeholdelsesprojekter, der er gennemført i 2017 samt igangværende og fremtidige projekter.

Bestyrelsen og inspektøren vil svare på spørgsmål vedrørende alle projekterne.

HJEMMESIDEN

Følg med på vores hjemmeside **www.abopnaesgaard.dk**, som vi løbende opdaterer med aktuelle nyheder, hvor du bl.a. kan se hvilke arbejder, der bliver udført på vores område samt følge med i bestyrelsens og inspektørkontorets opgaver.

Du kan også finde vores husorden og vedtægter, hvis du er i tvivl om noget.

Ansøgningsskemaer til bl.a. hund, ombygning eller til en P-plads i P-kælderen findes også på hjemmesiden.



HJERTESTARTERE

Hjertestartere er placeret i opgangene 9, 21, 43, 57, 75 og Alsvej 4B.

Overlevelseschancen for en person med hjertestop **øges meget betydeligt**, *hvis der ydes kompetent hjælp hurtigt!*

For hvert minut, der går, inden der startes hjertemassage, falder overlevelseschancen med ca. 10% – og da vi ikke kan påregne, at en ambulance vil kunne være fremme inden for 10 minutter, går regnestykket ikke op!

Vi har værktøjerne til at redde liv – og du kan gøre en forskel!

Se mere om hjertestarterne på vores hjemmeside **www.abopnaesgaard.dk**.



NABOHJÆLP

Mange beboere har tilmeldt sig Nabohjælp. Der er også opsat skilte, både i området og ved alle vores indgangspartier.

Du kan læse mere om Nabohjælp på **www.nabohjælp.dk**. Hér kan du se flere idéer til, hvordan du kan være med til at forebygge bl.a. indbrud og hærværk.

Du kan også hente en informationspjece om Nabohjælp på Inspektørkontoret.

NYTÅRSAFTEN

Nytårsaften er der tradition for fest, farver – og fyrværkeri!

Det skal der selvfølgelig være plads til.

Men der skal tages hensyn, så ingen kommer til skade – eller generes unødigt.

Affyring af fyrværkeri må **ikke** ske fra altanerne, men kun fra de grønne områder i god afstand fra bebyggelserne – og husk, at *du selv skal sørge for at rydde op efter dig ...*



ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsboligforeningen har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer.

Den enkelte andelshaver ejer *ikke* sin bolig, men ejer en *andel i foreningen* og har i den forbindelse fået **brugsretten** til en bolig.

Fællesskab

Andelsboligforeningen er et *demokratisk fællesskab*, hvor det er *flertallet*, der bestemmer hvilke regler, der skal gælde for foreningen og dens medlemmer.

Disse regler er nedfældet i foreningens vedtægter og husorden, der er vedtaget af et flertal på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er andelsboligforeningens højeste myndighed.

Bestyrelse

Til at varetage driften af foreningen vælger generalforsamlingen en bestyrelse, der bl.a. har til opgave at sørge for finansiering, retningslinjer for drift og vedligeholdelse af ejendommen samt at foreningens vedtægter, husorden, budgetter etc. bliver overholdt.

Bestyrelsen skal bl.a. godkende nye medlemmer, eventuelle fremlejere, husdyrhold og forbedringer i boligen.

De praktiske opgaver i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen forestås af ejendommens inspektør.

De administrative opgaver som huslejerregnskab, kontrakter etc. er udliciteret til et ejendomsadministrationsselskab.

Reglerne er ens for alle

Bestyrelsen får løbende henvendelser fra beboere, der mener, at de vedtagne regler *ikke* bør gælde for dem – det kan dreje sig om alt fra større husdyrhold til henstillen af køretøjer, der blokerer for brandveje.

Hvis man dispenserer fra de vedtagne regler for én beboer, vil alle andre beboere med god ret kunne forlange dispensation for sig selv – alle skal jo behandles ens!

Men så er de vedtagne regler jo meningsløse ...

Vi bor tæt på hinanden og er alle forskellige – men de vedtagne regler er ens for alle, for at vi kan fungere sammen i trygge rammer og et godt klima.

INSPEKTØRKONTORETS ÅBNINGSTIDER MELLEML JUL OG NYTÅR

Fredag den 22. og onsdag den 27. december: Akuttelefon 07.45 – 08.00
Telefontid 08.30 – 09.00
Træffetid 09.00 – 09.30

Normal åbningstid den torsdag den 28. december.

Fredag den 29. december: Akuttelefon 07.45 – 08.00
Telefontid 08.30 – 09.00
Træffetid 09.00 – 09.30

Første åbningsdag i 2018 er tirsdag den 2. januar.

VI ØNSKER ALLE EN GLÆDELIG JUL OG ET GODT NYTÅR!

