



BESTYRELSENS BERETNING

Generalforsamling 2010

Så er der gået endnu et år, på trods af, at der stadig er 365 døgn med 24 timer i hvert døgn, føles det som om det var i går vi havde generalforsamling 2009. Alligevel opfordrer vi igen andelshaverne til at vise deres interesse for A/B Opnæsgård og møde op på generalforsamlingen.

Belåning

Der har i det sidste kvartal været skrevet mange forvirrende og interessante indlæg om Swap lån, deres indflydelse på andelskronens og dermed ejendommens værdi, vi skal gøre opmærksom på, at disse artikler er skrevet som om det er generelt for alle andelsboligforeninger, det er det ikke, der kan være lige så mange forskelle som der er andelsboligforeninger.

Vi har til A/B Opnæsgård bestilt en granskning som skal give et billede af Bestyrelsens ledelse af ejendommen, økonomien samt tilstanden i det hele taget.

Det er rart for både nuværende og kommende andelshavere, samt deres eventuelle rådgivere, at have et værktøj der hjælper til, at være endnu bedre orienteret om A/B Opnæsgård.

Foreningens økonomi

Som det fremgår af den medsendte årsrapport, har foreningen en sund økonomi.

Samtlige forbedringer er betalt over den daglige likviditet, så der har ikke de første 5 år været forslag om stigninger i vores boligafgift udover de minimum 2½ % jf. vedtægternes § 8.2 som bestyrelsen foreslår fortsat opkræves, for ikke at udhule vores økonomi med nedsættelsen af moderniseringstillæggene med 10 % om året de næste 10 år.

Vi har stadigvæk 154 lejelejligheder.

Årsrapporten vil på generalforsamlingen blive gennemgået af vores revisor.

Andelskrone

Vores valuar har igen i år vurderet ejendommen som lovgivningen byder. Det har givet en ny vurdering af vores ejendom lydende på kr. 732.000.000,00.

Vurderingen er lidt lavere end sidste år, hvilket ikke kan undre med det ejendomsmarked vi har haft, men som måske nu er ved at stabilisere sig med mere realistiske priser på fast ejendom til beboelse.

På baggrund af den nye valuarvurdering foreslår bestyrelsen, at andelskronens værdi ændres fra 44 til 40 for det næste år.

Moderniseringstillæg.

Moderniseringstillæg er et beløb, der blev lagt til huslejen af den forrige ejer i forbindelse med udskiftning af køkkener eller modernisering af badeværelserne. Tillægget blev beregnet som en forrentning af den investering, der var foretaget, og skal af lejere betales ud i al fremtid

Disse tillæg er for andelshavernes vedkommende - fra 1. januar 2010 påbegyndt en nedtrapning med 10 % om året over de næste 10 år - jf. beslutningen på den stiftende generalforsamling i 2004.

Vedtagelsen af markiseopsætning.

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget, at der måtte sættes markiser op på altanerne, dog således at type og farve blev vedtaget senere. På den ekstraordinære generalforsamling den 7. oktober 2009 blev vedtaget type på markiserne og farven (Orchestra DEC 6020). Jf. det til samtlige andelshavere fremsendte referat.

Der er i efteråret og foråret opsat ca. 70 markiser i Opnæsgård, de er flotte og falder godt ind med den valgte diskrete farve.

Hvis man ønsker at købe en markise venligst ret henvendelse til SEGA eller hos vores inspektør.

Salg af lejligheder

Den turbulens der er på ejendomsmarkedet generelt, har fortsat en afsmittende virkning på salget af andele i Opnæsgård. I 2009 levede salget af andele ikke op til forventningerne, men vi oplever fra sidste kvartal 2009 og frem til i dag en øget interesse - uden dermed at kunne forudsige udviklingen i 2010 - Der er jo desværre jævnligt skrivelser i aviserne, der mere bærer præg af - mangel på noget at skrive om - end reel indsigt i de faktiske forhold.

Pr. 30 marts 2010 er der 44 andele til salg i AB Opnæsgård.

De 10 af disse lejligheder ejes af AB Opnæsgård, dvs. at de ved salg overgår fra leje til andelsbolig.

I 2009 blev der handlet 20 Andele i AB Opnæsgård heraf 3 af A/B Opnæsgård.

Bestyrelsen forventer, at der vil komme mere gang i salget af lejligheder i første halvår i 2010, idet der allerede på nuværende tidspunkt kan konstateres en generel stigning.

Renovering Vandrør 2009/2010

Fremtidig renovering af vandrør Vandrørene i Opnæsgård står som bekendt for en renovering.

Denne Startede i 2009.

Udskiftningen af vandrør i nr. 85-79 forløb helt som forventet.

Der var lidt startvanskeligheder i nr. 85, hvilket ikke overraskede, men derimod viste nogle muligheder for montering af rørene på en nemmere og mere tilgængelig måde.

Det var oprindelig meningen, at udskiftningen skulle ske fra badeværelsessiden - med den deraf øgede risiko for ødelæggelse af fliser, når man skar ud i væggen til installationerne.

Det viste sig efter besøg i 2 lejligheder, at man nemmere kunne komme til installationerne fra naboværelset til badeværelset ved at skære et hul i gasbeton væggen og derfra af - og på - montere vandrørene, hvilket samtidigt gav en mere fleksibel arbejdsgang.

Hele forløbet med udskiftning var helt fantastisk, håndværkerne var super hensynsfulde under deres gang og arbejde i lejlighederne, man hørte og så dem næsten ikke, og snavs var nede på det minimale.

Beboerne i de berørte opgange var positive, imødekommende og behjælpelige med, at få arbejdsgangene - til at fungere, som de skulle, også selv om man var på ferie eller af andre årsager ikke kunne være hjemme. – Bestyrelsen takker for dette samarbejde.

Vi har i bestyrelsen efterfølgende fået udarbejdet udbudsmateriale for en udskiftning af vandrørene i nr. 1 – 77. Dette er i øjeblikket i udbud, og der er frist for afgivelse af tilbud den 8. april 2010. På generalforsamlingen vil vi derfor kende størrelsen af entreprisensummen og vide mere om, hvordan det kan finansieres enten ved en gennemførelse som en fortløbende proces over 12 – 14 måneder - eller alternativt opdelt over de næste 10 år med en deraf følgende risiko for højere priser.

Inspektørkontoret / Udlicitering af opgaver

Som alle ved har det været et skønt snevejr i år, men det betyder desværre også lidt øgede omkostninger. Til snerydning i 2009 og starten af 2010- har vi brugt i kr.314.000 i forhold til sidste års 190.000.

Nu er der gået 1½ år efter udliciteringen af vedligeholdelsen af de grønne områder, og vi kan virkelig glæde os over, hvor godt det fungerer efter de små til - retninger der altid skal ske ved et nyt samarbejde.

Grønne områder.

Inspektøren og Mogens har gjort et flot stykke arbejde med oprydning omkring søen på den anden side af Alsvej ved Laredoland. Det har givet et meget flot vue med søen som flot afslutning, når man kigger fra toppen af bakken ned over Alsvej.

Vore naboer på søsiden har udtrykt stor glæde over det udførte, idet de også har fået lys og luft samt bedre udsigt.

Vi har fået sat flere paradisæbletræer op ved den højre side af indkørselsvej til Opnæsgård i samarbejde med vores nabo, så det giver en smuk helhed.

I 2009 har vi også fået ryddet mellem de 5 blokke og sat buksbom buske langs kanterne som allerede nu ser meget fine ud, og de rododendron vi plantede i 2008 kan nu rigtigt komme til deres ret.

Der er blevet tyndet ud i træerne for at give mere lys til beboerne der bor tæt på de høje træer.- Når det er birketræerne, der fældes, er årsagen, at vi også - sandsynligvis i 2010 - , skal i gang med kloakkerne og fliserne mellem de 5 blokke, og rødderne fra birketræer er dem, der kan gøre mest skade på kloakker og fliser, har vi fået oplyst.

Det er altid meget følelsesladet, når der bliver tyndet ud i gamle træer, men det er nødvendigt en gang imellem, for at vedligeholde områdets karakter

Hjemmeside

Vi skal anbefale at beboerne anvender vores hjemmeside hvor vi løbende skriver nyheder. Så skal vi til gengæld bestræbe os for at holde den opdateret.

Postkasser

Der er desværre beboere som belaster vores økonomi unødigt, idet de føler at reklamer der kommer i deres postkasse, er noget vores medarbejdere skal fjerne og derfor smider de dem blot på gulvet, så kan andre rydde op efter dem. Det er meget dårlig stil, og vi skal endnu engang henstille, at reklamer sammen med andet affald henlægges i de dertil indrettede beholdere/sække i affaldsrummene.

Hvis man ikke ønsker at modtage reklamer i sin postkasse opfordrer bestyrelsen til, at man giver besked til postvæsenet og får sat en ”ingen reklamer” mærkat på postkassen.

Tobaksrygning

Der er beklageligvis mange rygere der smider deres skod på området. Når man går en tur i Opnæsgård, pynter det ikke med de mange cigaretfilter i indgangspartierne og i græskanten hvor de lander, når man smider dem ud fra altanen.

Fremtidens sammensætning af bestyrelsen:

Det er meget svært at finde andelshavere, som ønsker at være med i bestyrelsen. Derfor opfordrer vi andelshavere, kvinder såvel som mænd, der kunne tænke sig at gøre en indsats i bestyrelsen, til at skrive til bestyrelsen herom og vedlægge en beskrivelse af deres kompetencer.

Uden at det skal opfattes som diskrimination, må man også gerne være under 50.

A/B Opnæsgård er en stor forretning, så det er nødvendigt, for at vi alle kan føle os trygge, at være omhyggelig i valget af de personer, der skal deltage i bestyrelses arbejde for A/B Opnæsgård.

Til slut takker bestyrelsen de beboere der har arrangeret fastelavns fest, Bingo med videre. De gør en flot indsats og resultaterne har også været succeser.

Bestyrelsen for A/B Opnæsgård