



FORMANDENS BERETNING

Generalforsamling 2009

Belåning

Ved købet af Opnæsgård den 1. november 2004 blev der hos Nykredit optaget lån i ejendommen på 436 mio. kr., som er fordelt på 4 lån af 109 mio. kr.

Det betyder, at vores belåningsprocent, set i relation til valuar vurderingen på Kr. 738.9 mill. kun er på ca. 59% hvorfor vi har en pæn friværdi og dermed en pæn andelskrone værdi

Siden stiftelsen af Andelsboligforeningen har bestyrelsen betragtet det som en primær opgave, at holde rentesvingninger under observation, tilpasse vore lån i det aktuelle marked og dermed undgå de store udsving, og dermed stigninger i vores boligafgift som andelshavere.

Vi har derfor løbende kontakt med Nykredit og andre rådgivere, så vi hele tiden har en optimal sammensætning af vores 4 lån.

I februar måned 2009, har vi udnyttet det lave renteniveau til at sikre os en lang billig rente på 2 af vores lån.

Det betyder, at der p.t. er en gennemsnitlig rente på 3,98 % på vores 4 lån.

Den sidste omlægning af lånene betyder desuden, at vores samlede ydelse i 2009 bliver ca. 1 mio. kr. mindre end året før.

Vi har stadigvæk mulighed for at omlægge vores lån, hvis renten skulle falde til et lavere niveau.

Næste gang et af vores lån skal forlænges er først den 31. december 2011, så vi er sikret i rigtig lang tid fremover.

Foreningens økonomi

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

Samtlige vore forbedringer bliver betalt over den daglige likviditet, så der har ikke været behov for bestyrelsen at foreslå ekstraordinære stigninger i vores boligafgift.

Vi har stadigvæk ca. 160 lejelejligheder, som med det løbende salg af andele til nye andelshavere og vores konstante overvågning af omkostningerne ved den daglige drift, er med til at forbedre vores økonomi og gennemføre nødvendige opretninger på ejendommen i rigtig mange år ud i fremtiden.

Med den nuværende Andelskrone på 44 har vores beholdning af lejligheder p.t. en værdi på ca. 110.000.000 kr.

Årsrapporten vil på generalforsamlingen blive gennemgået af andelsbolig foreningens revisor.

Andelskrone

Vores vurderings mand har været ude igen i år som lovgivningen byder, det har givet en ny vurdering af vores dejlige ejendom på kr. 738.900.000,00.

Vurderingen er lidt lavere end sidste år, men på grund af den indsats der er gjort for forskønnelse og renovering af ejendommen, har vi selv i det nuværende marked og med turbulensen i den finansielle sektor stort set kunnet bevare værdien.

På trods af, at vi ikke kan opretholde den buffer som vi har haft hidtil foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastholdes på 44 igen det næste år.

Moderniseringstillæg

En del af andelshaverne i AB Opnæsgård har ud over den faste boligafgift et moderniseringstillæg som fremgår af den månedlige opkrævning..

Dette tillæg vil fra 1. januar 2010 påbegynde en nedtrapning med 10 % om året over de næste 10 år, jf. beslutningen på den stiftende generalforsamling.

Salg af lejligheder

Den turbulens som er opstået på det økonomiske marked generelt, har naturligvis også en afsmittende virkning på salget af andele i vores dejlige ejendom Opnæsgård idet afsætningen af lejlighederne tager noget længere end vi plejer at opleve.

Andelslejligheder ligger dog langt under de andre boligtyper når det gælder liggetid.

Andelslejligheder er placeret lavest på listen med en gennemsnitlig at ligge tid på 139 dage og er derfor dem der har den korteste ligge tid i ejendomsmarkedet med landejendomme (199 dage) som næstsidst på listen.

Pr. den 30 marts 2009 er der 46 andele til salg i AB Opnæsgård.

De 6 af disse lejligheder ejes af AB Opnæsgård.

Den økonomiske opbremsning i samfundet / verden har også gjort, at bankerne stiller større økonomiske krav til deres kunders rådighedsbeløb, når de ønsker at købe en ny bolig.

Det betyder, at en del af de købere, som ønsker en andelslejlighed i AB Opnæsgård får afslag hos deres sædvanlige bankforbindelse.

I 2008 blev der handlet 64 Andele i AB Opnæsgård, så det er da ikke helt gået i stå.

Bestyrelsen har for at øge salgsindsatsen indgået et samarbejde med ejendomsmægler Dan Lüth, BoligOne, til at sælge de andelslejligheder foreningen har til salg ligesom vi anbefaler andelshaverne i det nuværende marked, at tage kontakt for at få en bedre markedsføring af deres andel på nettets forskellige boligsider.

Det betyder, at vi rammer et større segment af boligsøgende, som kan være interesseret i at flytte til Hørsholm og bo i en Andelsboligforening der er lidt bedre end de andre gode andelsboliger foreninger.

Vores nu nuværende ventelister er blevet gennemgået mange gange uden at det er lykkedes at finde købere der har været bank godkendte opnåelse af lån.

Bestyrelsen forventer, at der vil komme mere gang i salget af lejligheder i første halvår i 2009 idet der allerede på nuværende tidspunkt kan mærkes en generel stigning i bevægelserne på ejendomsmarkedet, tillige med de tiltag vi har gjort med brug af ejendomsmægler BoligOne Dan Lüth.

Renovering 2008

Nu er vi helt færdige med kloakering på P-side og i haveanlægget hvor der er lagt nye fliser og et afvandingssystem til søen som virker helt fantastisk, det er svært at huske hvornår der ikke på fliserne var små og store vandpytter efter en regnbyge, det ser vi heldigvis ikke mere.

Det bliver alligevel skønt her i foråret, at der ikke er en byggeplads på havesiden.

Renovering 2009/2010

De vandretliggende vandrør og lodrette stigrør vil blive udskiftet med rustfri stålrør i opgangene fra nr. 85 – 79, når man påbegynder arbejderne i den ende af Opnæsgård, er det fordi det er den ældste del af Opnæsgård og derfor den del hvor rørende er mest tærede og til kalkede.

Inspektørkontoret / Udlicitering af opgaver

I efteråret valgte bestyrelsen efter mange overvejelser, at udlicitere en del af de daglige opgaver fra Inspektørkontoret.

Baggrunden for vore overvejelser var den manglende vilje og interesse fra nogle medarbejdere til at gøre den indsats det kræver, at vedligeholde vores smukke område.

Ved vore nærmere undersøgelser af alternative muligheder fandt vi besparelserne så store, at vi ikke følte det var økonomisk forsvarligt at fortsætte med egne folk.

I dag er alle grønne områder, daglig skrald, samt storskrald udliciteret, det har kørt fra 1.oktober og det fungerer godt, alle beboere kan følge med i det daglige arbejde på de grønne områder og kan se, at de personer der er beskæftiget med dette område er flittige og gør en stor indsats.

Inspektørkontoret består herefter af vores Inspektør Sven-Erik Olsen og ejendomsfunktionær Mogens Ingemann Jensen, de har så fået tilpasset deres daglige opgaver, så de er i overensstemmelse med den bemanning der er tilbage.

Det fungerer godt og der er kommet en meget bedre stemning på vores inspektør kontor hvilket også gerne skulle gøre vore beboere endnu gladere.

Grønne områder

Vi har fra mange beboere fået rigtig glade og positive tilkendegivelser om hvor pænt de syntes der er blevet langs den lange blok efter græsset er vokset til og der er sat yderligere 16 Rhododendron samt f 20 nede ved søen så man på sin lille aftentur kan nyde dem i blomstringstiden.

Der var sidste år på generalforsamlingen et medlem som foreslog at der blev sat krokus og lignende i græsarealerne mod p-pladserne, det er der faktisk blevet som forsøg, idet et par kvindelige beboere tog initiativ til indkøb og udplantning af blomsterløg.

Årsagen til at det er et forsøg er en advarsel fra en ekspert, om risikoen hvis græsplænen slås inden planterne er afblomstret, kan det indebære at løgene bliver ødelagt og ikke blomstrer mere, og det vi gerne vil have er jo tilbagevendende forårsblomstring.

Vi har også fået sat paradisæbletræer op ved indkørselsvej til Opnæsgård så det bliver endnu smukkere når de blomstrer til foråret og når de med tiden får lidt størrelse.

Det er rart at få positive og glade tilbagemeldinger på de tiltag der er foretaget og hvor smukt beboerne syntes det er blevet, tak for de tilkendegivelser.

I 2009 vil der blive sat fokus på områderne mellem de 5 små blokke hvor vi alle er rigtig interesserede i, at få det gjort pænt mellem bygningerne, så dette vil i det kommende år blive udført i det omfang vores likviditet tillader det.

Hjemmeside

Vi skal anbefale at beboerne anvender vores hjemmeside hvor vi løbende skriver nyheder.

Postkasser

Postkasserne i Opnæsgård er nu sat op, så vi allerede nu opfylder lovens betingelser selv om den først træder i kraft per den 1. januar 2010.

Vi havde på hjemmesiden overfor andelshaverne offentliggjort, at de ville blive afkrævet betaling for postkasserne over den førstkommende boligafgift efter opsættelsen.

Bestyrelsen har imidlertid besluttet at lade A/B Opnæsgård, som også er andelshaverne, dække andelshavernes omkostning til postkasserne, da vores likviditet tillader dette.

Husorden

Vi skal endnu engang bede alle beboere om at efterleve den husorden som der bliver udleveret til dem ved køb af andel, og hvis den udleverede er bortkommet kan den læses eller downloades fra hjemmesiden.

Det er vigtigt i en ejendom af Opnæsgård størrelse, at alle beboere overholder de regler der gælder efter husordenen, det giver en gensidig respekt beboerne imellem og det ville spare vores inspektør og administrator en del arbejde i det daglige.

Det er ikke til at forstå, men det er altid de samme personer der har vanskeligt ved at undgå støjende adfærd og som også opfører sig dårligt når naboer eller andre beboere beder dem om at dæmpe sig lidt.

Bestyrelsen tager klager over støj endog meget seriøst og der bliver i hvert enkelt tilfælde straks givet besked til vores administrator om at fremsende varselsskrivelse etc., det er ikke og skal heller ikke være let, at få beboere ekskluderet af foreningen eller som lejer få ophævet sit lejemål, men der er i 6 tilfælde givet medhold til eksklusion og det er vi glade og taknemmelige for, ligesom vi var glade for at komme af med de personer som havde vanskeligt ved, at indrette sig efter de regler der nu engang gælder for omgang med andre beboere.

Der er fortsat problemer med nogle hundeejere som ikke forstår nødvendigheden af at samle deres hundes efterladenskaber op og lægge dem i den dertil indrettede affaldskasse, tag nu og efterkom de regler så kritik ikke skal gå ud over andre hundeejere der opfylder betingelserne for at have hund.

Det er ikke synd for ejeren hvis hunden bliver fjernet, men det er rigtig synd for hunden.

Standsnings i svinget ved 55.

Der er desværre flere og flere der standser i svinget ved tunnelen selv om, der er både fuldt optrukne linjer og en fodgængerovergang med færdsel af børn på vej til og fra skole.

Selv om vi færdes på privat grund gælder de almindelige færdselsregler også her, så vi appellerer til at alle overholder stopforbud på stykket fra tunnelen ved nr. 55 til nr. 39 så vi undgår en ulykke med påkørsel af et barn.

Til slut takker bestyrelsen alle beboere for den almindelige daglige interesse for ejendommen samt for året der gik.

Efter tanker:

Kloakrør mellem de små blokke bliver gennemgået og fotograferet, så vi også her kan danne os et overblik over de istandsættelser der måtte være nødvendige.

Dom mange allerede har bemærket, er vi nu gået i gang med at forskønne områderne mellem blokkene 1 – 31, som der står på hjemmesiden gik vi i gang med udplantning af Rododendron fordi vi fik muligheden for at købe pæne størrelser til en fornuftig pris. Der vil efterfølgende løbende blive fjernet buske, sået græs, plantet bøgehække og opsat hegn mod p-pladserne.