



Information til alle beboerne i AB Opnæsgård

Årgang 4 Nummer 15

december 2009

I dette nummer er der bl.a. følgende:

Julehilsen	1
Storskrald	1
Beboerformand	2
Husorden	2
Renovering	3
Nytårsaften	3



Julehilsen fra bestyrelsen

Kære Alle i Opnæsgård

Vi har i år haft et bemærkelsesværdigt mildt klima i Danmark. November måned var dog præget af meget regn. I november var der 27 dage med regn ud af 30 dage. Det betød en ny rekord med antal dage med regn i en måned.

Men selv om temperaturen har været over det sædvanlige, er det alligevel tydeligt, at året går på hæld. Lyset svinder – det er nu mørkt, når vi vågner, og når vi kommer hjem sidst på eftermiddagen.

På den baggrund er det rart, at vi har noget at se frem til – at julen lyser op – netop på årets korteste dage. Julen er der med alle

sine traditioner – i en eller anden udstrækning bliver vi alle børn igen og ser frem til julen.



Traditionerne i de enkelte familier varierer. Men juletræet optræder de allerfleste steder. Det har længe været en tradition i Opnæsgård, at sætte lys på juletræet ved søen og på træerne på vores hustage. Det ser rigtig hyggeligt ud og kan ud over beboerne i AB Opnæsgård ses langt omkring i kommunen.

Vi har igen i år foretaget flere istandsættelser på Opnæsgård og det er glædeligt, at beboerne støtter op omkring disse tiltag så arbejderne gennemføres så let og problemfrit som muligt. Lad os som et stort juleønske have, at vi som beboere sammen arbejder for at gøre Opnæsgård til den mest eftertragtede ejendom i Danmark.

Lad vore juletræer i de kommende uger lyse som et varsel om den kommende højtid. Alle beboere i Opnæsgård samt deres familier ønskes en rigtig glædelig jul og et godt og lykkebringende nytår.

Storskrald omkring Jul og nytår

Når julen er overstået, og træet skal returneres til naturen, så kan det gøres ved at stille det til storskrald, som er om søndagen – hele året. Vores ejendomsfunktionærer vil så på deres faste tur om mandagen

sørge for at bortskaffe vores storskrald.

**Glædelig jul og godt nytår fra
Mogens & Sven-Erik
på Inspektørkontoret.**



Regler for at bore !

Der må benyttes bore-maskine på følgende tidspunkter:

Mandag til fredag i tidsrummet kl. 08:00 til 19:00

Lørdage i tidsrummet 10:00 til 16:00

Søndage og helligdage i tidsrummet 10:00 til 12:00.

Du er ansvarlig for at dine håndværkere overholder disse regler .

**HUSK AT DER FØRST
MÅ SÆTTES
STORSKRALD UD OM
SØNDAGEN**



Det kræver tilladelse at holde dyr i AB Opnæsgård. Tilladelse skal søges hos bestyrelsen.

Ny talsmand for Beboerrepræsentationen i Opnæsgård

Som det formentlig er de fleste bekendt er William Sørensen flyttet til Lergraven på Amager for at have lettere ved at komme på arbejde. Som vicetalsmand har jeg overtaget Williams funktion indtil næste generalforsamling til foråret 2010. Jeg har været med i Beboerrepræsentationen fra starten, så præsentation af mig selv er vel overflødig.

Skal jeg være meget ærlig, så må jeg indrømme, at det i lang tid har været meget op ad bakke med en række sager. I det sidste års tid, synes jeg imidlertid at stemningen har ændret sig til det

positive. Vi har når alt kommer til alt som beboer af Opnæsgård de samme ønsker om at have et godt sted at bo. Jeg vil gøre mit til at den gode stemning vil fortsætte, men jeg vil ikke glemme, at jeg er lejer-nes talsmand.



Som formand for Ældre Sagen i Hørsholm vil jeg samtidig kvittere for bestyrelsens gestus hvert

år at stille selskabslokalerne på Alsvej gratis til rådighed for de årlige influenza-vaccinationer i oktober måned. På de 3 dage vi har åben får i gennemsnit 1.200 – 1.400 borgere i Hørsholm "prikket" – heraf mange fra Opnæsgård.

Til sidst en bøn til alle beboer om at holde sig til husordenen, ikke mindst forbudet mod at ryge i opgangene og tidspunkterne, hvor man ikke må bruge boremaskine.

Knud Overgaard Hansen
Opnæsgård 57, st. th.

Husk vores fælles husorden

Vi bor mange mennesker i Opnæsgård.

Derfor er det en rigtig god ting, at vi har en fælles husorden, som selvfølgelig skal overholdes.

Inspektørkontoret får en del henvendelser vedr. overtrædelser af vores husorden.

Det kan fx være følgende:

Parkering direkte i indkørslen til vores P-pladser, parkering direkte ind til vores gangstier, henkastning af affald i opgangene, reklamer fra postkasserne smides i opgangen, storskrald udsættes mange dage før tilladt, gamle planter fra altanen inkl. jord smides i vores grønne områder, cykler spærres indgangen til vores opgange, løse hunde, manglende oprydning, når hunden har besørget, opsætning af foderautomater til fuglene og rotterne, udsmidning af madaffald i de grønne områder til

rævene og rotterne, beboere får hund uden tilladelse fra bestyrelsen, vores regler for at bore overholdes ikke osv.

Hvis du mener, at reglerne skal opdateres, så kan du altid sende et forslag til bestyrelsen, så det kan besluttes på den næste generalforsamling.

Når der er en fælles vedtaget husorden, så skal den selvfølgelig overholdes af alle.

Når husordenen overtrædes så er forklaring altid følgende:

"Det er ok, at jeg lige overtrådte vores husorden, fordi det gjorde det nemt for mig.

Men selvfølgelig skal alle andre overholde vores fælles husorden."

Er denne forklaring også holdbar, når nogle af overtrædelserne bevirker at vores brand- og flugtveje bliver spærret?

Hvem har ansvaret, hvis ambulancefolkene ikke kan komme ind med en bære pga. en parkeret bil ind til vores gangstier?

Vi skal **ikke** have en fælles husorden, hvor de fleste regler **ikke** bliver overholdt af flertallet.

Så prøv at læse vores husorden igennem og send dine forslag til bestyrelsen hurtigst muligt.

Men brug lige et øjeblik til at tænke over, hvordan Opnæsgård ville se ud, hvis vi ingen husorden havde. Ville det være et rart sted at bo?

Vaskeriet er åbent alle ugens dage.

Spørgsmål til vaskeriet besvares af Inspektørkontoret i deres åbningstid

Udleje

Husk, at du skal have bestyrelsens accept på udleje af din andelslejlighed. Bestyrelsen skal godkende fremlejertageren og betingelserne for fremlejemålet.



Ombygning

Når du bygger om, så HUSK at du skal meddele det til Inspektørkontoret, hvor du også kan få hjælp til, hvordan du skal forholde dig i forbindelse med din ombygning.

UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATIONER

Som omtalt blandt andet i forbindelse med årets generalforsamling skal de efterhånden 40 år gamle rør udskiftes med rustfri stålør.

Det gælder vandinstallationerne - både koldt og varmt vand - i kældrene og herfra op til lejlighederne.

Formålet er at sikre den fremtidige vandforsyning.

På budgettet for 2009 blev der afsat midler til 1. etape, som omfatter Opnæsgård 79 - 85. Dette er de ældste rør, og dette arbejde er netop afsluttet.

For hovedparten af Opnæsgårds beboere har denne udskiftning kun være mærkbar og synlig i form af materialer og håndværkere i området omkring de berørte opgange.

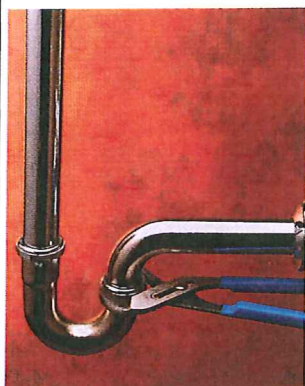
Men for beboerne i de fire opgange 79 - 85 har det naturligvis været et større indgreb.

Værst var det for 85, som blev "prøvekluden". Her fandt man frem til flere nye og ændrede arbejdsgange, som kom det efterfølgende arbejde til gode.

Den væsentligste var nok, at man i badeværelserne til højre og til venstre valgte at gå ind til installationerne fra det lille værelse frem for fra badeværelset.

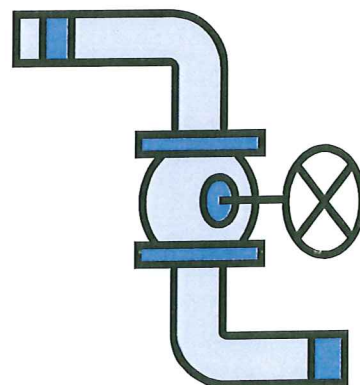
Det har været rart at konstatere, at så godt som alle har meldt tilbage, at det - til trods for det indgreb det er i dagligdagen med håndværkere i lejlighederne, vandafbrydelser osv. - er sket på en god måde med flinke og omgængelige håndværkere og fint arbejde.

Alle de involverede parter har ved denne 1. etape høstet en lang række erfaringer, som utvivlsomt vil komme det fremtidige arbejde til gode. Det er jo stadig langt den største del af arbejdet, der ligger foran os.



Bestyrelsen arbejder nu på at finde frem til hvorledes dette skal gennemføres.

For selv om nye blomsterbede, træer og asfaltbelægninger er mere synlige i dagligdagen, sætter vi jo også alle pris på, at vi også fremover kan blive forsynet med koldt og varmt vand.



Nytårsaften i AB Opnæsgård

Nytårsaften er altid en festens dag, hvor det nye års kommen fejres. Det skal der også være plads til hos os.

Dog skal der tages hensyn, så ingen kommer til skade.

Affyring af fyrværkeri må

ikke foretages fra altaner.

Det skal foretages på de grønne områder — i fornuftig afstand fra bebyggelserne.

Husk at benytte beskyttelsesbriller.

Du skal selv sørge for at rydde op efter dit fyrværkeri.

Denne oprydning skal





Se også vores hjemmeside:

www.abopnaesgaard.dk

Her kan du bl.a. se de sidste nyheder

Vores fælles husorden

...og meget mere.....



**Medarbejdere
i
AB Opnæsgård:**

Inspektør:
Sven-Erik Westhi Olsen

Ejendomsfunktionærer:
Mogens Ingemann Jensen

INFORMATION TIL ALLE
BEBOERNE I AB OPNÆSGÅRD



Bestyrelsen i AB Opnæsgård består af følgende personer:

Formand	Kjeld Plesner Davidsen, nr. 83, 1 th. (2011)
Næstformand	Jørgen Sverker Nielsson, nr. 83, 1 tv (2011)
	Niels Stærup, nr. 57, 1 tv (2011)
	Tudlik S. Frederiksen, nr. 55, 3 th. (2010)
Sekretær	Jan Ulrik Fredholm nr. 15 st. tv (2010)
	Morten Lund, nr. 75, 3 th. (2010)
Telefon til Bestyrelsen	70 22 08 86

Vores administrationsselskab er:

Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

Telefon 3535 4300

Kontortid: kl. 08.30 - kl. 16.00 (mandag til torsdag)
kl. 08.30 - kl. 14.00 (fredag)

Inspektørkontoret har åbent på følgende tidspunkter:

Mandag til fredag

Akut tid (bestilling af håndværker) 07:45—08:00

Kontoret er lukket om onsdagen og fredagen

Telefontid	08:30—09:00
Personlig henvendelse	09:00—09:30

Mandag desuden:

Telefontid	17:00—17:30
Personlig henvendelse	17:30—18:00

Inspektørkontoret har telefon 4586 0214, eller kan kontaktes via mail **inspektor@abopnaesgaard.dk**

KUN uden for arbejdstid kan følgende nødnummer benyttes: **20 20 16 20**
Opkald må kun foretages, hvis det er skader, der **IKKE** kan vente til den kommende arbejdsdag.

Sidste nyt fra Bestyrelsen

Bestyrelsen afholder møde på følgende dage i 2010:

11. januar 2010
08. februar 2010
08. marts 2010
12. april 2010
10. maj 2010
14. juni 2010
13. september 2010
11. oktober 2010
08. november 2010
13. december 2010

Udvikling i vores Andelskrone—siden vores start:

Pr. 15.12.2004 blev den opgjort til faktor 7,5
Pr. 02.05.05 blev den ændret til faktor 9,0951
Pr. 20.04.06 blev den ændret til faktor 23
Pr. 19.04.07 blev den ændret til faktor 35
Pr. 22.04.08 blev den ændret til faktor 44
Pr. 23.04.09 uændret faktor 44

Hvordan beregner jeg så værdien af min andelslejlighed?

Den regulerede andelsværdi for en andelslejlighed findes ved at gange det oprindelige indskud, med 44.

Det oprindelige indskud fremgår af dit andelsbevis.