

Information til beboerne i AB Opnæsgård

Argang 3 Nummer 12

April 2008

I dette nummer er der bl.a. følgende:

Grønne områder	1
Hegn	2
Ræveskab	3
Postkasser	3
"låner" strøm	4
Rygning	5
elinstallationer	5

Punkter af særlig interesse:

- Ny hjemmeside
- Ny medarbejder
- Renovering
- Grønne områder
- Rotter
- Storskrald
- Generalforsamling
- Nye elevatorer

Sidste nyt

Lang tid siden sidst ?

Igennem de sidste måneder har bestyrelsen benyttet vores nye hjemmeside som kommunikationsmiddel.

Vi har konstateret at ikke alle har mulighed for at se disse nyheder.

Derfor er artiklerne i dette blad primært dem der har været på vores hjemmeside de sidste par måneder..

Status på renovering

Renoveringen af vores kloakker og dræn løber efter planen.

Ved denne gennemgang har vi også fået udbedret en del skader forårsaget af rotter.



Nye fliser

De gamle fliser på havesiden var blevet trætte, så i forbindelse med renovering af kloakker bliver der lagt nye, og vi får rettet op på alle ujævnhederne i dette område



Grønne områder

I forbindelse med renovering af vores kloakker er vores grønne områder blevet gravet op forskellige steder.

Når alt dette arbejde

er færdigt, vil vi gå i gang med at renovere vores grønne områder.

Renoveringen vil bl.a. omfatte de grønne områder ved den lan-

ge blok ud mod parkeringspladserne



Regler for at bore !

Der må benyttes boremaskine på følgende tidspunkter:

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

Lørdage i tidsrummet 10:00 til 16:00

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

Du er ansvarlig for at dine håndværkere overholder disse regler .

Se Husorden

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

HUSK

at rydde op efter dig, hvis du griller på de grønne områder

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

Se Husorden

Hegn mod Lilleskolen

På trods af utallige henvendelser til Lilleskolens ledelse er det ikke lykkedes for os, at få dem til stoppe børnenes trafik igennem Opnæsgårds opgang.

Det samme gælder morgentrafikken hvor forældrene sætter deres børn af på p-pladsen og derefter lader dem krydse vejen og gå igennem buskadset ind til Lilleskolen.

Der er derfor sat et 2 meter højt hegn op mod Lilleskolen så vi kan få stoppet denne trafik og dermed forhåbentlig undgå, at der en dag bliver kørt et barn over som kommer farende ud igennem buskadset.

Hegnet ses næsten ikke fra Opnæsgård siden, da det er placeret 5-6 meter inde i det levende hegn.

De beboere der lufter

Deres hunde på den kommunale mark bag Kirstineparken kan gå af den sædvanlige sti og bruge deres kældernøgler til at komme igennem lågen,

Husk at låse efter Jer.



ROTTER

Rotterne er overalt, og der kommer flere og flere af dem

Det samme har vi konstateret i Opnæsgård, selvom Inspektørkontoret hver eneste dag holder øje med rotternes færden.

Det allerstørste problem er, at en del af beboerne i Opnæsgård gerne vil være gode mod andre dyr, og dermed også fodre rotterne ved og smide madaffald udenfor indgangsdørene eller i bedene rundt omkring.

Det har bevirket at rotter nu er begyndt og komme frem fra deres skjulesteder for og spise.

Det gør de nu meget åbenlyst også i dagstimerne.

Rotterne sidder i bedene og spiser lystigt af den mad som er blevet smidt ud.

**LAD DERFOR VÆRE MED OG SMID
MAD UD I VORES
GRØNNE OMRÅDER**

Hvem ønsker besøg af nedenstående "lille" ven inkl. familie:



Efter ombygningen er vaskeriet åbent alle ugens dage.



Udleje

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

Husk at skruer ned for din radio og dit fjernsyn, når du har åbne vinduer og åbne altandøre her om sommeren

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.

RÆVESKAB

Desværre er der igen konstateret ræveskab hos rævene der besøger Opnæsgård.

Denne sygdom er meget smitsom og kan overføres til hunde. Ræveskab smitter både direkte og indirekte.

En hund kan blive smittet, hvis den er i direkte kontakt med en syg ræv. Indirekte kan en rask hund blive smittet via ting der

har været i berøring med en angrebet ræv eller hund.

Hvis du har mistanke om ræveskab hos din hund, fordi den klør sig meget eller har meget hårtab, skal du straks søge dyrlæge.



Du skal herefter undgå kontakt med andre hunde.

Der henstilles kraftigt til, at der ikke lægges foder på jorden, da det tiltrækker ræve og rotter.

Der er blevet opsat rævefælder i området, og der er på nuværende tidspunkt fanget en ræv med ræveskab.

POSTKASSER I INDGANGSPARTIER

En masse ture op på tredje sal slider på et postbud.

Derfor skal budene være fri for de mange trappetrin senest med udgangen af 2009, hvor alle etagejendomme skal have et samlet postkasseanlæg i stueetagen.

I bestyrelsen er vi gået i gang med, at undersøge hvilke løsninger der er, samt eventuelt i samme moment se på mulighederne for at få aflåst vore indgangspartier og monteret samtaleanlæg og isat låse.

For nuværende har vi

ikke fået pristilbud, men det ligger sikkert i størrelsesordenen 5.000 - 6.000 kr. per lejlighed som, når det bliver aktuelt, skal betales af den enkelte andelhaver.

Alt dette skal være på plads inden udgangen af 2009.

Hvornår er der storskrald ?

Fra tid til anden skifter vi større ting ud i vores lejligheder.

Det betyder, vi måske får en gammel sofa i over-skud eller en stor mængde emballage fra vores nye store fladskærm.

Dette affald skal vi af med.

Derfor har vi mulighed for

at sætte sådanne ting ud til storskrald om søndagen — og det betyder ikke, at man kan starte om torsdagen med at slæbe ud, eller gemme det i opgangen indtil søndag.

Ved den lange bygning skal affaldet stilles på brandvejen.

Inspektørkontoret vil så

sørge for at indsamle alt dette om mandagen.

Affald vil **KUN** blive indsamlet på mandage, da de har en mængde andre opgaver, der skal løses hver uge på bestemte dage.

Hvis affald for fremtiden sættes frem før søndag, vil du blive bedt om at fjerne det selv eller blive opkrævet et oprydningssgebyr..



Nye elevatorer

I højhuset på Alsvej var de 3 elevatorer ved og være udslidte efter 40 års lang og tro tjeneste.

De 3 elevatorer var også kommet i reparationsalderen, og driften var forbundet med øgede udgifter.

Firmaet KONE fik entreprisen med og udskifte de 3 elevatorer.

Der blev lagt en plan, men den har firmaet KONE desværre ikke på noget tidspunkt

Overholdt — til meget store gene for beboerne på Alsvej.

Både inspektørkontoret og bestyrelsen har haft



meget fokus på at løst alle de udfordringer KONE har givet jer beboer på Alsvej.

Når det er sagt, så bliver det nogle flotte elevatorer som kommer.

De er faktisk en halv gang større end de gamle, så der er plads til flere personer eller ting, når man skal helt op på 6. sal.



GENERALFORSAMLING 2008

Årets generalforsamling vil blive afholdt :

tirsdag den 22. april kl. 19.00 i aulaen, Rungsted Gymnasium, Stadion Alle 14, 2960 Rungsted Kyst.

Husk allerede nu at føre datoen i kalenderen.

Der vil blive udsendt materiale til alle andelshavere i starten af april måned.



Der er nogen som "låner" strøm igen

Inspektørkontoret Har konstateret, at efter vi har fået opsat nye sparelamper i alle kælderrum, så er der igen nogle, som er begyndt og "låne" strøm fra lampesteder ude i vores kælderrum.

Der var ellers tidligere blevet ryddet op i disse ulovligheder.

Inspektørkontoret vil i den kommende tid lave eftersyn i alle kælderrummene og afmontere disse ulovligheder igen.

Ejeren af kælderrummet vil efterfølgende få tilsendt en regning for dette stykke arbejde



Ny lovgivning om elinstallationer

I ny lovgivning om elinstallationer skal der være installeret HFI/HPFI relæer i alle installationer senest den 1. juli 2008.

Alle andelshavere skal være opmærksomme på disse krav og sørge for at Deres andelsboligs elinstallation er i overensstemmelse med lovgivningen.

Vi kan anbefale at de bruger:

**Høeberg el ApS i Hørsholm,
45570636 hvis I ikke har
HFI/HPFI.**

For så vidt angår lejerne i Opnæsgård, er det A/B Opnæsgård der har ansvaret for, at deres installationer er i overensstemmelse med lovgivningen.



Lejerne vil derfor modtage et brev fra inspektøren om dette samt efterfølgende modtage instruktion om dato for besigtigelse af installationen, således at vi kan lovliggøre de installationer der ikke overholder kravene.



Rygning i Opnæsgård

Den 15. august 2007 trådte lov om røgfri miljøer i kraft. I lovens Kapitel 4 § 18 hedder det: I indendørs lokaliteter, hvortil offentligheden har adgang, er det ikke tilladt at ryge, jf. § 4.

Denne lov indebærer, at det ikke længere er tilladt at ryge i opgang, vaskeri, selskabslokaler, gæsteværelse i Højhuset etc.

Der vil blive opsat små pæne runde skilte, som vist nedenfor, på nødvendige steder således, at man ikke kan være i tvivl om, hvor der ikke må rygges.

Det ville glæde bestyrelsen hvis alle beboerne, såvel

rygere som ikke rygere, vil være behjælpelig med, at yde en aktiv indsats for at disse regler bliver overholdt



Natten efter opsætningen af skilte blev disse fjernet på alle indgangsdøre, det er selvfølgelig meget ærgerligt, når vi forsøger at følge lovgivningen.

Der vil blive opsat nye skilte i løbet de næste tre uger.





INFORMATION TIL BEBOERNE I AB OPNÆSGÅRD

Bestyrelsen i AB Opnæsgård består af følgende personer:

Formand	Kjeld Plesner Davidsen, nr. 83, 1 th (2009)
Næstformand	Jørgen Sverker Nielsson, nr. 83, 1 tv (2009)
Sekretær	Claus Bishop, Alsvej 4B, 3—2 (2008)
	Tudlik S. Frederiksen, nr. 55, 3 th (2008)
	Niels Stærup, nr. 45, 1 tv (2009)
	Jan Ulrik Fredholm nr. 15 st. tv (2008)

Telefon til

Bestyrelsen 70 25 33 44

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

Alle dage undtagen onsdag:

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.

Se også vores hjemmeside:

www.abopnaesgaard.dk

Her kan du bl.a. se de sidst udsendte informationer

Vores fælles husorden

...og meget mere.....

Medarbejdere
i
AB Opnæsgård:

Inspektør:
Sven-Erik Westhi Olsen

Varmemester / stedfortræder
Hans Eric Dall (Hasse)

Ejendomsfunktionærer:

Mogens Ingemann Jensen
Jannik B. Banck
Benny Engelsen

Sidste nyt fra Bestyrelsen

Bestyrelsen afholder møde på følgende dage:

14. april 2008

19. maj 2008

09 juni 2008

Juli intet møde

August intet møde

08. september 2008

13. oktober 2008

10. november 2008

08. december 2008

Bestyrelsen byder velkommen til Benny, som er ny mand på holdet.

En del af beboerne kender måske allerede Benny, da hans i sit tidligere job leverede mad ud til pensionister i Hørsholm Kommune — herunder bl.a. i Opnæsgård



ANDELSKRONEN

Der er mange spørgsmål på, hvad vores andelskrone er.

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

Hvordan beregner jeg så værdien af min andelslejlighed?

Den regulerede andelsværdi for en andelslejlighed findes ved at gange det oprindelige indskud, med 35.

Det oprindelige indskud fremgår af dit andelsbevis.