A/B OPNÆSGÅRD

Information til alle beboerne i AB Opnæsgård

Årgang 5 Nummer 16

December 2010

I dette nummer er der bl.a. følgende:

Udskiftning af rør	02
Julelys	03
Støj	04
Frokostpause	04
Husorden	05
Kontrol	05
Salt	05
Røgalarmer	06
Storskrald	06
Salg af lejlighed	07

Vores hjemmeside har fået en opfriskning.

En af nyhederne på den nye hjemmeside er, at det nu er muligt at se hvornår vores festlokale og værelse er ledigt.

Ønsker du at bestille en af delene, så skal du bare sende en mail til Inspektørkontoret .

Kig mere på:

ww.abopnaesgaard.dk

Julehilsnen fra bestyrelsen

Atter et år er gået, og vi nærmer os nu julen og den søde tid igen.

Denne tid på året er også der, hvor vi alle har rigtig mange traditioner, og hvor familierne mødes i godt selskab.

En af traditionerne i AB Opnæsgård er vores berømte juletræer på vores tage.

De er tændt i den mørke tid og står som en flot vartegn i Hørsholm.

I 2010 har vi i AB Opnæsgård sat det største renoveringsprojekt i gang i vores tid, som andelsboligforening.
Et projekt som koster over 20 mio. kr.
Det er et projekt, som berører rigtig mange af os.

Når udskiftningen af vores vandrør er færdig om ca. 1 år, så har vi fået udskiftet noget, som var ved at være nedslidt og kunne have givet problemer med levering af vand til de enkelte lejligheder. Og i stedet for har vi fået et nyt anlæg med ny lang levetid, som sikrer vores vandforsyning i de næste 50 år.

Du kan læse mere om dette projekt inde i bladet.

Salget af lejligheder i 2010 er gået meget bedre end året før. Enkelte lejligheder bliver igen solgt ret hurtigt til andelskronen.

Bliver det hård vinter igen?
Det er svært at spå om, men vi har oplevet at den kolde periode er startet før end normalt. Så det kan godt være, at vi skal have en kold vinter igen.

Flere eksperter har udtalt sig om, at vinteren 2010 / 2011 skulle blive årtusindets koldeste vinter—hvad det end så måtte betyde af minusgrader.

Alle beboerne i Opnæsgård samt deres familier ønskes en rigtig glædelig jul og et godt nytår

Fremleje af din andelslejlighed

Du har i henhold til vedtægterne mulighed for at udleje din andelslejlighed for en kortere periode.

Inden du gør det, så skal du have bestyrelsens accept, ligesom bestyrelsen efterfølgende skal godkende din lejer.

Husk derfor at lave dette forbehold, når du laver aftale med en lejer.

Kopi af lejekontrakten skal sendes til Qvortrup.

Det koster 500 kr. at få skiftet navn på navnetavle og postkasse.

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 .

HUSK AT DER FØRST MÅ SÆTTES STORSKRALD UD OM SØNDAGEN efter kl. 18:00

Tænk på brandfaren

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

Se Husorden

Udskiftning af vandinstallationer i nr. 1-77

For at sikre den fremtidige vandforsyning i A/B Opnæsgård, er vi som bekendt i gang med en udskiftningen af vandinstallationerne. Det vil sige alle rørene til koldt og varmt brugsvand. Arbejdet startede sidste år med nr. 79-85 og fortsættelsen er nu i gang fra nr. 77 og med forventet afslutning i nr. 1 i november 2011.

Ingeniør- og arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S forestår arbejderne på A/B Opnæsgårds vegne, og VVS-firmaet Finn L. & Davidsen A/S er hovedentreprenør på projektet, hvilket betyder, at de har ansvaret for udførelse af hele projektet, men de medtager en række underentreprenører for udførelse af isolerings-, tømrer-, murer- og malerarbejder m.v.

Der sker noget både i kældre og i lejlighederne. Man er hele tiden foran med arbejdet i kælderen, således at der fra de nye rør under kælderlofterne kan trækkes nye rør op gennem rørkasserne i lejlighederne. For at arbejdet kan gennemføres er det naturligvis nødvendigt, at rydde dele af rummene omkring de steder, hvor der er rørinstallationer. Det største indgreb er nok, at udskiftningen af vandinstallationen i badeværelserne sker, ved at der skæres et hul på ca. 80 cm's bredde og 200 cm's højde i dobbeltvæggen fra det tilstødende rum.

I forbindelse med arbejdet opstilles der på parkeringspladsen en skurvogn med toilet- og badefaciliteter, som man kan benytte, når der er lukket for vandet, men lukningen sker kun i arbejdstiden, dvs. fra 8.00 til 16.00, og der arbejdes ikke på afløbsfaciliteterne, så toilettet kan benyttes, blot man har

Udskiftning af vandinstallationer, fortsat

sikret sig en spand vand. Denne skurvogn står nu sammen med entreprenørens byggeplads på P-pladsen ved nr. 67, men flyttes rundt, efterhånden som arbejdet skrider frem.

Der er allerede udsendt de første orienteringer til alle, og efterhånden som arbejdet nærmer sig, vil man modtage yderligere mundtlige og skriftlige informationer om tidsplaner, nøgler, rydninger osv.

Udskiftningen i de første opgange er ved at være færdigt, og selv om det naturligvis giver anledning til både noget støv, støj og besvær, er der fra beboerne generelt udtrykt stor tilfredshed med forløbet.

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 fremlejetageren

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.

Vores belåning i AB Opnæsgård

Renterne er meget lave i øjeblikket.

Vil renterne holde sig på dette lave niveau i lang eller kort tid?

Det er det helt store spørgsmål, som ingen kan svare på.

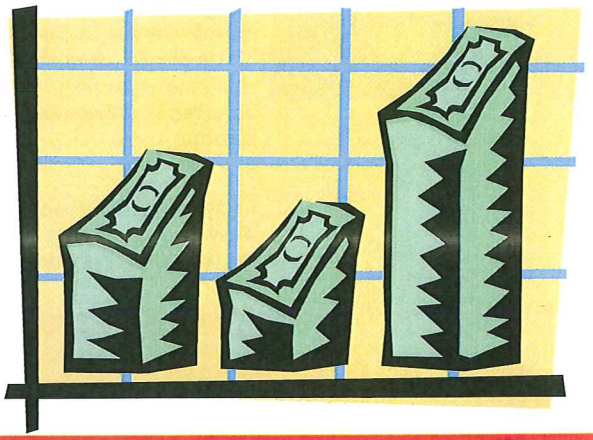
Med jævne mellemrum ser vi på, hvad vi skal gøre ved vores 4 lån på hver 109 mio. kr.

Vi har i dialog med vores primære rådgiver — Nykredit, set på vores muligheder for at udnytte de lave renter

Vi har derfor lavet, det man kalder renteaftaler, så vores gennemsnitlige rente på vores lån vil være omkring 3,96% de næste 3– 4 år.

Så alle kan sove roligt, vi har sikret os på meget fornuftigt måde i årene frem.

Du vil blive nærmere opdateret på vores generalforsamling.



Renovering ved Blok 1-5

Arbejder med reparation af kloak samt efterfølgende udskiftning af belægninger er nu i projekteringsfasen og det forventes, at projektet kan sendes i udbud primo november 2010.

Opstart på projektet forventes at pågå primo marts 2011, og byggeperioden forventes at være ca. 20 uger.

Arbejderne omfatter opbrydning og fjernelse af belægninger langs indgangssiden på (blokhusene) Opnæsgård nr. 1-29, samt reparation af kloakken.

Efter reparation af kloakken vil der blive pålagt nye belægninger samt afvandingsrende tilsvarende Opnæsgård nr. 31-85 mod havesiden.

I forbindelse med pålægning af nye belægninger vil der blive foretaget ændringer omkring kældertrapper, så der ved større regnskyl ikke trænger vand ned af kældertrapper og ind i kælderen.

I byggeperioden kan der opstå gener i forbindelse brugen af flisearealer langs blokken, særligt i de perioder, hvor der lægges fliser ud for hvert enkelt indgangsparti.

Input fra :
Peter Jahn & Partnere A/S
Hjalmar Brantings Plads 6
2100 København Ø

Besparelse på vores julelys

I år har vi skiftet vores juletræskæder ud med nye LED lyskæder.

Inspektøren har beregnet, at de gamle lyskæder koster 627,20 kr. at have tændt i forbindelse med julen. Beløbet er beregnet pr. lyskæde.

De nye lyskæder koster kun 12,00 kr. i el, at have tændt i forbindelse med julen pr. lyskæde.

Som det kan ses, så er det en voldsom besparelsen, så det var ikke en svær beslutning at tage.

Selvom vi selvfølgelig har udgiften til de nye lyskæder i år, så overstiger besparelsen på elregning langt denne udgift.

Regnestykket er lavet ud fra at lyskæden er tændt 14 timer i døgnet, og vi har juletræerne tændt i 56 dage på vores tage.

Ny procedure ved støjende naboer

Desværre er der nogle steder i vore bebyggelse, at beboerne i opgangen er generet af en anden beboer, som ikke tager hensyn til, at andre ikke ønsker at høre meget høj musik til sent på natten.

I langt de fleste tilfælde hjælper det med dialog fra øvrige beboer i opgangen eller med en skriftlig hilsen fra vores administrationsselskab.

I nogle tilfælde oplever vi desværre en form for ligegyldighed hos den, der udøver støjgenerne.

Sådanne tilfælde kræver stor arbejdsindsat fra både bestyrelsen, administrationsselskabet og Inspektørkontoret.

Denne "dialog" med støjvolder kan desværre tage lang tid.

Bestyrelsen vil derfor ændre den skriftlige dialog til en personlig dialog med den, der laver støjgenerne.

Sådanne beboer vil i fremtiden blive indkaldt til et personligt møde, hvor der vil deltage en person fra bestyrelsen, en advokat fra vores administrationsselskab samt vores Inspektør.

Vi håber dermed, at vi kan få stoppet sådanne støjgener hurtigere, da den skriftlige kommunikation ofte tager lang tid— og hvor støjen ofte bliver værre og værre.

Respekt for frokostpause

Når vi nærmer os vores frokostpause, så er det ofte også for at få en pause fra ens arbejde, så der kan blive samlet energi til at lave resten af dagens opgaver.

Vores Inspektørkontor holder pause fra kl. 11:30 til kl. 12:00.

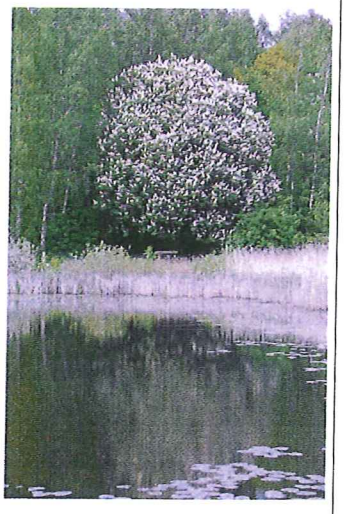
Til at holde deres pause og spise deres mad bruger de deres frokoststue.

Det er der efterhånden rigtig mange mennesker, der har fundet ud af, og de kommer forbi for at snakke eller få løst et problem i medarbejdernes spisepause.

Vi skal derfor opfordre til at vise vores folk respekt , og hvis der skal løses problemer, så at benytte inspektørkontorets åbningstid, som du kan se på bagsiden af bladet.

Du kan også benytte kontorets mailadresse.

Kontorets mål er at mail de har modtaget inden kl. 12 bliver besvaret samme dag—ugens første 4 dage,



Hunde i snor

Hunde uden snor er ikke tilladt, og hvis nogen skulle påstå, at de har fået lov til at lufte hund uden snor, så er dette ikke sandt.

Eneste sted hvor du kan lufte hund uden snor er ovre på LAREDO, som tidlige omtalt i bladet.

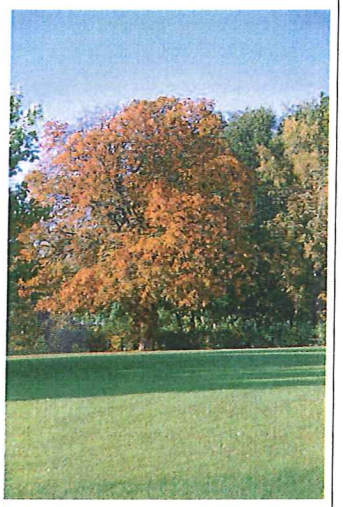
Der er mange hunde i Opnæsgård, og der er også mange beboer, som **ikke** kan lide, at en hund kommer løbende imod dem uden snor.

Vis derfor gensidig respekt, og sørg for, at din hund bliver luftet med en snor.

Inspektørkontoret har i 2010 haft mange flere henvendelser om hunde, der ikke bliver holdt i snor, og hvor ejeren ikke kan kalde sin hund til sig.

I AB Opnæsgård gives alle hundetilladelser af bestyrelsen.

Hvis husordenen ikke overholdes kan det i yderste konsekvens betyde, at hundetilladelsen bliver inddraget



Husk at sætte din cykel ind i kælderen. Der er ingen garanti ved snerydning

Husorden

Hvis du ikke kan huske, hvor du har lagt dit eksemplar af vores husorden, så kan den findes på vores hjemmeside, eller du kan i Inspektørkontorets åbningstid afhente et eksemplar.

Her vil komme lidt opfriskning på, hvad der **ikke** er tilladt:

Biler skal parkeres i vores parkeringsbåse. De må ikke parkeres i vores indkørsler til parkeringspladserne, eller indgangene til vores stier, bare fordi det er nemmest.

Trailere må ikke være i vores grønne områder eller på gangarealerne.

Det sidste nye er, at nogle er begyndt at køre deres bil helt op til hoveddøren på vores gangarealer. Argumentet er, at det dermed er meget nemmere at foretage af– og pålæsning af diverse ting. Der er så langt at gå fra parkeringspladsen

Det er ikke tilladt, og ofte ødelægges de grønne områder og flisebelægningen, de holder også i vejen for gående, og hvem bryder sig om, at der lige pludseligt kører biler, der hvor deres børn skal gå?

Hvem skal betale for disse skader? Hvem har ansvaret, hvis der sker en ulykke?

Husk at du ikke må benytte støjende maskiner hele døgnet.

De må kun bruges i tidsrummet:

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 også ansvarlig for, at dine håndværkere og gæster overholder disse regler.

Kontrol af renoverede lejligheder

Når du ønsker at renovere din andelslejlighed, så skal du i henhold til vedtægterne søge om dette hos Inspektørkontoret.

Du må derfor ikke opstarte renoveringen, før du har fået denne tilladelse.

Vi har konstateret, at ikke alle har overholdt denne vedtægtsregel

Det er konstateret, at forskrifter om, hvordan forskellige typer af renovering skal foretages heller ikke er overholdt.

Det kan betyde, at vores bestående installationer udsættes for ekstra pres, som igen kan betyde, at vi alle vil blive påført ekstra udgifter.

Derfor er det besluttet at inspektørkontoret vil lave kontrol på alle fremtidige renoveringer.

Der vil blive lavet stikprøvekontrol på renoveringer, som er lavet indenfor de sidste 2 år.

Besparelse på salt

I 2009 købte vi et vandsaltnings-anlæg for at spare på saltet om vinteren.

Vores inspektørkontor har ansvaret for at salte på alle vores gangarealer om vinteren.

Med vores gamle saltspreder brugte vi ca. 1200 kg på at køre en tur.

Med vores nye anlæg bruger vi ca. 180 kg salt som blandes i ca. 820 liter vand pr. tur.

Fordelen ved det nye anlæg er at vandet og saltet binder til betonen og dermed ikke forsvinder ved blæst.

Virkningen holder dermed meget længere.

Derfor holder vores folk øje med vejrudsigten. Kan de se, at der vil komme frost i weekenden, så kan de allerede om fredagen sørge for at salte på forhånd.

Dette har så i langt de fleste tilfælde kunne holde weekenden over.

På denne måde er der sparet rigtig mange penge på salt og på overarbejdstimer,

Desuden har vi skånet miljøet og hundenes poter for store mængder af salt

Skal vi stoppe storskraldsordningen?

Der bruges rigtig mange ressourcer på, at det altid skal se pænt ud i vores område.

Derfor er der en fast dag, hvor du kan komme af med dit storskrald.

Det er mandag morgen.

Du må først sætte det ud fra om søndagen kl. 13.

Rigtig mange overholder desværre ikke disse regler, og sætter løbende deres storskrald ud hele ugen.

Andre opbevarer det inde i opgangen, så der ikke kan vaskes trapper.

TÆNK PÅ BRANDFAREN

Vores ansatte bruger rigtig mange ressourcer på at køre ekstra ture for at rydde op.

Det betyder, at andre opgaver ikke bliver løst.

Hvis Inspektørkontoret kan se, hvem der ikke har overholdt reglerne, vil affaldet blive flytte, hvorefter der bliver sendt en regning på oprydning.

Alternativt må vi desværre afskaffe denne ordning, og så skal vi hver især selv sørge for at køre det væk!

Hold fingrene fra vores affald

Når der bliver sat ud til storskrald om søndagen, så er der rigtig mange (som ikke bor i Opnæsgård), som går en søndagstur i Opnæsgård.

Der er åbenbart altid noget "guld" at finde i vores affald.

De rigtig "professionelle" klunsere har en kniv med, og skærer ofte sækkene op, så de kan se indholdet.

Det betyder, at alt så ligger og flyder.

Det betyder også, at vores folk får en noget større opgave med at køre affaldet væk.

Opfordringen er derfor, at hvis I ser sådanne personer, så smid dem ud af Opnæsgård.

De er faktisk på privat områder.

Vi har bare en have, som er noget større end andres.

De ville jo med stor sandsynlighed ikke gøre det i en alm. parcelhus have?

Røgalarmer

Hvis ikke du allerede har det, så er det en rigtig god ide, at have røgalarmer i alle rum.

Nu, når vi nærmer vi os den søde juletid, hvor vi skal have lys i vores kalenderlys.

Mange mennesker bliver reddet hvert år vha. røgalarm, når et stearinlys bliver glemt, og så ender med en ildebrand.

I dag er de moderne røgalarmer så avancerede, at de er serieforbundet, så de giver lyd fra sig i alle rum, når der udbryder brand i et rum.

I dag kan man købe rigtig gode røgalarmer til omkring 100 kr.

Når du køber en røgalarm, så køb straks nogle ekstra batterier, så du kan udskifte med det samme, når det gamle ikke har mere strøm.

Ofte er det manglende batteri grunden til at en del mennesker ikke overlever en brand.

De havde røgalarmen men ikke noget nyt batteri!

Der findes røgalarmer, hvor batteriet har en levetid på op til 10 år

Hvem skal sælge min lejlighed?

I bestyrelsen har vi valgt ejendomsmægler Dan Lüth fra Bolig One til at sælge de lejeligheder vi har, som skal sælges som andelslejligheder.

Dan Lüth kender derfor vores Andelsboligforening ret godt, og er faktisk ret god til få disse lejligheder solgt.

Det er der faktisk også andre i Opnæsgård, der har fundet ud af.

Der er efterhånden mange Andelshavere som benytter Dan Lüth, når de skal sælge deres Andelslejlighed.

Igennem Dan Lüth gøres det til et fornuftigt salær, som er på ca. 30.000 kr.

Vi har i bestyrelsen set flere eksempler på andre store mæglerkæder, som ofte tager mere end det dobbelte i salær, og så samtidigt sætter salgsprisen langt under vores andelskrone.

Der er kommet meget mere gang i handlerne af lejligheder i 2010.

I de sidste måneder er set faldende salgsperioder på de lidt større lejligheder i AB Opnæsgård.

Dan Lüth solgte for kort siden en lejlighed på ca. 100m2 på 12 dage til andelskronen.

Derfor opfordrer bestyrelsen kommende sælgere af deres andelslejligheder til at spørge flere forskellige mæglere inden den rette bliver valgt til at stå for salget.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at fordi vi har valgt Dan Lüth til at sælge foreningen lejligheder, så er det ikke ensbetydende, at det vil være det rette valg for dig.

Du kan kontakte Dan Lüth / Bolig One på telefon 70 20 20 13

Brand i nr. 61

Den 26. Oktober 2010 udbrød der brand i opgang nr. 61.

Det var en meget voldsom brand, hvor der er sket store skader på den udbrændte lejlighed.

Det øvrige lejligheder i opgangen er blevet voldsomt vand– og sodskadet.

Det betyder, at håndværker er gået i gang med ar renoveret de enkelte lejligheder. Dette arbejde vil tage rigtig mange måneder. Derfor er de fleste af opgangens beboer blevet genhuset af deres forsikringsselskaber.

En del har været heldige at kunne blive genhuset på Alsvej i nogle af foreningens tomme lejligheder der.

Der kan gå op til 5 –6 måneder, før de kan vende tilbage til deres lejligheder.

Læs også artiklen om røgalarmer andet sted i bladet.

Brandårsagen er endnu ikke kendt.

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

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)
Sekretær	**Morten Lund, nr. 75, 3 th. (2012)**
	Jane Heller, nr. 81 (2012)
	Casper Jaspers, nr. 9, 2 th. (2012)
Telefon til Bestyrelsen	**70 22 08 86**

Vores administrationsselskab er:
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

Telefon: 3535 4300
Mail: qa@qvortrup-adm.dk

Kontortid: kl. 08.30 - kl. 16.00 (mandag til torsdag)
kl. 08:30 - kl. 14:00 (fredag)

Inspektørkontoret har åbent på følgende tidspunkter:

Mandag , tirsdag, onsdag, torsdag og fredag
Akut tid (bestilling af håndværker) 07:45—08:00

Åbningstid mandag, tirsdag og torsdag (Der lukket på onsdage og fredage)

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.

Bestyrelsesmøder samt andelskrone

Bestyrelsen afholder møde på følgende dage i 2011:

10 . januar 2011
14 februar 2011
14. marts 2011
11. april 2010
09. maj 2010

Vores generalforsamling bliver afholdt den 28 April 2011

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**
Pr. 22.04.10 ændret til faktor 40

Hvordan beregner jeg så værdien af min andelslejlighed?

Den regulerede andelsværdi for en andelslejlighed findes ved at gange det oprindelige indskud, med 40.

Det oprindelige indskud fremgår af dit andelsbevis.