

# Nyhedsbrev december 2013

Kære beboere! Hermed en kort orientering om tingenes tilstand i vores ejendom.



## **Renovering af brugsvandssystem**

Renoveringen af vores brugsvandssystem er ved at være tilendebragt. Alle beboelsesblokke har fået udskiftet de oprindelige vandrør til rør i rustfrit stål, og der har været udført delaflevering af arbejderne i alle beboelsesblokkene, men der kan endnu udestå enkelte detaljer og mangeludbedringer. Arbejdet er endnu ikke afsluttet i erhvervsblokkene. Det har været et arbejde, som alle i ejendommen sandsynligvis har følt som en kraftig indgriben i deres dagligdag og nok også som noget af en prøvelse. Til gengæld burde alle nu kunne vide sig sikre på, at der ikke pludselig opstår vandskader på grund af gamle gennemtærede brugsvandrør. Der har også løbende de sidste mange år været brugt en del penge på løbende vedligeholdelse af det gamle rørsystem. Det burde der ikke længere være behov for, så selv om det ikke i sig selv har været et argument for renoveringen, så regner bestyrelsen med, at der fremover kan spares penge på den løbende vedligeholdelse. Uden at fortabe sig i detaljer, så er en af de ting, som bestyrelsen løbende har klaget over i udførelsen af de nye rør, at den tekst, der fra fabrikkens side er trykt på de nye rør, nogle steder er synlig i lejlighederne. Hvis du har tryk på dine nye rør og gerne vil have det fjernet, så kan det let gøres med almindelig husholdningssprit.

## **Jord i elinstallationen**

Det har vist sig, at et eller andet i den oprindelige elinstallation har været jordet til de gamle vandrør i kælderen i de fleste af blokkene (system-jord). Den jording forsvandt, da de gamle rør blev fjernet, og det er ikke længere lovligt at jorde til vandrør (der er ofte plastrør i rørsystemet nu om stunder). Samtidigt har ejerforeningen en pligt til at genetablere en system-jord. Der er derfor etableret jordspyd og udligningsskinne i kældrene i alle blokke, og de nye brugsvandsrør er forbundet til udligningsskinnen. Det er hverken muligt eller lovligt at benytte de nye brugsvandsrør som el-jord i lejlighederne, selv om rørene er forbundet til udligningsskinnen i kælderen. Elinstallatøren har en teori om, at der faktisk er ført jord frem til alle eltavlerne i mange lejligheder (under plommen før elmåleren), men det er ikke verificeret, og det rimer ikke med, at der har været mange lejligheder, hvor der har været nulling i stedet for rigtig jord. Hvis du har brug for el-jord i din lejlighed, er der to muligheder: Du kan være så heldig, at der faktisk allerede gemmer sig en jord under plommen i din el-tavle. Ellers kan du vælge selv at betale for at få trukket en jordledning fra el-tavlen i din lejlighed ned til udligningsskinnen i kælderen. Kan man blive enige med andre i ens opgang, vil det være oplagt at slå sig sammen, så man kan være flere om at dele udgiften.

## **Renovering af faldstammer**

Det andet store renoveringsprojekt, som har været i gang i år, er relining af faldstammerne. Det har vist sig, at de gamle faldstammer var i en dårligere forfatning end forventet. Entreprenøren har derfor været længere tid om at udføre arbejdet end forventet, og at det har flere steder end forventet været nødvendigt at udskifte dele af de gamle faldstammer, da de har været i for dårlig stand til, at de kunne relines. Reliningen har dog stadig betydet en stor økonomisk besparelse i forhold til en total udskiftning af de gamle faldstammer til nye, og også medført betydeligt færre gener og følgearbejder for beboerne. Arbejdet er afsluttet i blok 1 og 7 – 10, mens der stadig udestår en ekstraordinær kvalitetssikring og i nogle tilfælde også lidt reliningsarbejde i blok 2 - 6. Det var meningen, at arbejdet skulle have været helt afsluttet i år, men det lykkedes kun for entreprenøren at indsamle nøgler til mellem en trediedel og halvdelen af lejlighederne i hver af disse blokke til de sidste arbejder, så det har været nødvendigt at udskyde afslutningen til starten af næste år.

## **Løbende toiletter**

Der har været konstateret en del løbende toiletter i ejendommen. Et løbende toilet betyder et rigtigt stort (og dyrt) vandspild, så hvis dit toilet står og løber, så bør du få det repareret hurtigst muligt (for egen regning).

## **Varmemålere**

Bestyrelsen har igennem længere tid arbejdet på at ændre vores varmeaflysning fra gammeldags fordampningsmålere til tidssvarende elektroniske forbrugsmålere med fjernaflæsning. Ista, der igennem meget lang tid har stået for varmeaflysningen, ønskede ikke at dele rationaliseringsgevinsten med ejendommens beboere, så bestyrelsen har arbejdet på at hjemtage gode tilbud fra konkurrenter. Det lykkedes i absolut sidste øjeblik, og ista er opsagt. 2013 er således det sidste år, ista står for varmeregnskabet. Det bedste tilbud, bestyrelsen har modtaget, betyder en årlig besparelse på godt kr. 10.000 på udfærdigelsen af varmeregnskabet. Det nye firma, Techem, har foretaget sidste aflæsning af de gamle fordampningsmålere samtidigt med monteringen af de nye varmemålere. Der vil blive foretaget samme korrektion for "udsat beliggenhed" med de nye målere, som der har været med de gamle, så skiftet burde - i hvert fald i princippet - ikke betyde en ændring i den enkeltes varmeregning (når der ses bort fra besparelsen i udfærdigelsen af varmeregnskabet). De nye varmemålere er monteret højere på radiatorerne, end de gamle. Det er derfor muligt, at der er behov for lidt pletmaling af radiatorerne hvor de gamle målere var monteret. Ønsker man en pletmaling af radiatorerne efter målerudskiftningen, må man selv gøre det, da ejerforeningen ikke gør det.

## **Udlejning af garage**

Der er i øjeblikket et par af ejerforeningens garager, der ikke er lejet ud. Interesserede kan henvende sig til enten vores vicevært/inspektør Flemming Larsen eller til Qvortrup Administration.

## **Husholdningsaffald & storskrald**

Affaldsskakterne er udelukkende til almindeligt husholdningsaffald, forsvarligt indpakket i lukkede poser. Der må ikke nedkastes flasker, glas, medicinsk affald som f.eks. stomiposer og kanyler, spidse eller skarpe genstande el. lign. – heller ikke i poser. Det påhviler beboerne selv eller evt. deres hjemmehjælp at fjerne det affald, der ikke fjernes af dagrenovationen.

Flasker og aviser må ikke smides i skakten eller anbringes i de på ejendommen værende affaldsrum i kældrene, men skal fjernes fra ejendommen, f.eks. ved anbringelse i de af Gentofte Kommune opstillede flaske- og aviscontainere.

Større ting som tæpper, kufferter, brædder, papkasser osv. må ikke henstilles i de lokale affaldsrum i kældrene, men kun i containerne ved gavlen til Smakkegårdsvej 205. Som noget nyt er der nu opsat 4 containere til henholdsvis elektronik, metal, haveaffald og småt brændbart.

Ved store møbler eller større mængder af møbler og lignende f.eks. ved ombygning, flytning mv. skal fjernelse ske for egen regning til kommunens genbrugsplads eller ved brug af kommunens storskraldsordning. Læs mere herom på <http://www.gentofte.dk/da/Borger/Bolig/Affald-og-Genbrug/Storskrald>, hvor det også angives, hvorledes affaldet skal sorteres, når det stilles ud til Smakkegårdsvej.

## **Generalforsamling 2014**

Den ordinære generalforsamling i 2014 vil blive afholdt 18/3 kl. 19 i Schæffergården som sædvanligt. Bestyrelsen har ingen planer om forslag, der vil kræve ekstrabetaling fra ejerforeningens medlemmer.

**Bestyrelsen ønsker hermed alle en glædelig jul og et godt nytår**