

# Nyhedsbrev december 2016

Kære beboere

Hermed en kort orientering om tingenes tilstand i vores ejendom.



## Maling af opgange

Vores opgange har ikke været malet i omtrent 20 år, og det kunne efterhånden ses. Opgangene bliver derfor nu malet i henhold til ejerforeningens vedligeholdelsesplan. Farvevalget bliver ikke ændret, så opgangerne kommer ikke til at skifte udseende, men det hjælper gevaldigt på indtrykket, at skidt og skrammer forsvinder. I forbindelse med malingen vil de oprindelige navnetavler ved gadedøren blive fjernet, fordi de ikke længere er nødvendige, da beboernavne fremgår af postkasserne. Det tager godt en arbejdsuge for en maler at male en opgang. Bestyrelsen har valgt, at der kun er en til to malere på opgaven, så vi opnår et ensartet resultat i hele ejendommen. Til gengæld når vi et stykke ind i 2017, før alle opgange er blevet malet.

Der bliver opsat varsling i opgangerne inden arbejdet påbegyndes. Det er i forbindelse med malingen af hoveddøre til lejlighederne nødvendigt, at maleren har adgang til lejligheden i 2 dage, og hoveddøren er nødt til at stå åben i længere tid for at undgå, at malingen på dør og karm binder sammen. Maleren forlader ikke opgangerne med åbne hoveddøre.

I skrivende stund er følgende opgange blevet malet: 155, 157, 165, 167, 175, 177, 179 og 181. Resultatet er efter bestyrelsens mening meget tilfredsstillende, og bestyrelsen har indtil videre udelukkende fået positiv tilbagemelding fra beboere. Der ligger ikke en plan med faste tidspunkter for maling af de enkelte opgange, så hold øje med opslag i opgangen, hvis din opgang endnu ikke er blevet malet.

## Udskiftning af metaldøre til skralderum

De oprindelige skralderumsdøre har i mange år været ved at ruste op. De er nu blevet udskiftet med nye metaldøre i stil med de oprindelige døre. Bestyrelsen gør opmærksom på, at det er strengt forbudt at henstille privat affald (møbler, byggematerialer m.v.) i såvel skralderummene som cykelkældrene. Beboere, som overtræder disse regler, vil blive pålagt at betale for fjernelsen af affaldet.

## Ventilationskanaler

Det sker med mellemrum, at nogle beboere oplever, at det kan dryppe fra ventilationskanalerne i køkken og badeværelse. Emnet blev behandlet i bestyrelsens beretning for 2015 og på årets generalforsamling. Efter generalforsamlingen har bestyrelsen foretaget en spørgeskemaundersøgelse i ejendommen for at afdække problemets omfang og karakter. Denne undersøgelse underbygger, at der i overvejende grad er tale om et problem, der opstår i forbindelse med tøndede fygesne i ventilationskanalerne, og viser, at det er meget få, der er ramt af problemet i nævneværdigt omfang.

Da det ikke har været muligt at finde en fornuftig midlertidig løsning på problemet, vil der ikke fra ejerforeningens side blive gjort yderligere, inden taget skal renoveres ca. år 2020. De på årets generalforsamling fremførte skader på inddækning m.m. i forbindelse med ventilationskanalerne har vist sig at kunne henføres til dårligt håndværk og mangelfuld tilslutning til ventilationskanalen udført af beboerens egne håndværkere. Disse forhold er derfor ejerforeningen uvedkommende.

## Udvendige kældertrapper

Ejendommens udvendige kældertapper blev total-renoveret for godt 6 år siden. Efter renoveringen har der været en del afskalninger på nogle trapper. I starten blev skaderne repareret af mureren, men til slut nægtede han at reparere yderligere. Trapperne har herefter været undersøgt af fagfolk et par gange. Seneste undersøgelse har afdækket, at de benyttede materialer burde have haft en højere styrke. Men det har desværre ikke været muligt at rejse yderligere krav over for hverken mureren eller den rådgiver, der havde ansvaret for renoveringen.

Der er udført en prøvereparation på den værst medtagne kældertrappe (ved nr. 207). Denne trappe har fået et beskyttende lag, som forhåbentligt bremser yderligere nedbrydning. Behandlingen er ikke helt vellykket, idet udseendet ikke er tilfredsstillende. Dette skyldes, at trappen uheldigvis har fået fugt, inden behandlingen var hærdet helt. Det har ingen betydning for funktionen af behandlingen, og den kan således stadig fungere som forsøgsbehandling. Hvis behandlingen viser sig at standse yderligere nedbrydning, vil resten af de trapper, der er ramt af afskalninger, få samme behandling over en endnu ikke fastlagt årrække.

## Containerpladsen

Bestyrelsen må desværre atter konstatere, at der i og ved containeren i affaldsrummet stilles skrald, husholdningsaffald og andet, der jf. husordenen ikke må afleveres der. Bestyrelsen må igen påpege, at affaldscontaineren og den genbrugsordning, der håndteres af Gentofte Kommune, misbruges af beboerne, og at det koster ejerforeningen mange penge for ekstra tømning af containeren. Regler for brug af affaldscontaineren er jf. husordenen som følger:

1. Udelukkende småt brændbart må afleveres i containeren.
2. Metal, kemikalier og elektronik må kun afleveres i de af Gentofte Kommune opstillede containere, som står bagest i containerrummet.
3. Madrester og andet husholdningsaffald må under ingen omstændigheder efterlades i rummet eller i containeren, idet det er sundhedsfarligt og tiltrækker rotter.
4. Byggeaffald må ikke deponeres i skralderummet. Det skal afleveres på kommunens genbrugsplads.
5. Intet affald må stilles ved siden af containeren, uanset størrelse og karakter.

Storskrald fx møbler, køleskabe, TV og andet inventar, kan stilles ud på Smakkegårdsvej på fortovet mandag i lige uger (hver anden mandag), hvorefter det vil

blive afhentet af kommunen (storskraldsordning). Stil affaldet ud inden kl. 7.00 på afhentningsdagen - eller tidligst dagen før.

Se <http://www.gentofte.dk/borger/bolig/affald-og-genbrug/storskrald> for yderligere information.

*Hvis ikke det lykkes bestyrelsen at opnå beboernes medvirken til at opretholde renlige og rydelige forhold på containerpladsen, vil pladsen blive lukket.*

## **FM radio på YouSee kabel TV**

YouSee slukker for det gammeldags FM radio signal på vores kabel TV fra nytår. YouSee har brug for plads (læs: båndbredden) til TV og internet. Du har herefter følgende muligheder for at høre radio: 1) Digital DAB+ radio vil fortsat kunne modtages på kabel TV anlægget, 2) Radio vil kunne modtages på digitale TV-apparater tilsluttet kabel TV anlægget, eller 3) du kan fortsat ind til 2019 modtage FM radio på en stueantenne. Endelig kan du også høre radioprogrammer på internettet og som podcast. Hvis du er interesseret i det, har du sikkert ikke behov for at læse om, hvordan det gøres, i dette nyhedsbrev.

## **Lokalplan 380**

Gentofte Kommune har frembragt lokalplan 380 med det formål ”at værne om den del af bygningskulturarven i Gentofte Kommune, som endnu ikke er omfattet af en bevarende lokalplan. Lokalplanen skal sikre, at eventuelle ydre bygningsændringer og ombygninger tilpasses arkitekturen og bymiljøet” (citater [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk)). Lokalplanen omfatter blandt andre vores ejendom.

Klassifikationen som bevaringsværdig har vores ejendom haft i mange år, så det er ikke helt klart, hvilken praktisk betydning lokalplanen får for ejerforeningen ud over, at vi sandsynligvis kan se frem til, at mængden af bureaukrati i forbindelse med udvendigt vedligehold øges.

Bestyrelsen indgiver muligvis et høringssvar på lokalplanen, hvis bestyrelsen efter yderligere granskning finder det ønskeligt for ejerforeningen. Hvis du som ejer har en mening om lokalplanen, bør du selv indgive et høringssvar til kommunen inden høringsfristen udløber d. 25/1 2017. Yderligere information findes på [www.gentofte.dk](http://www.gentofte.dk).

## **Vaskeri**

Bestyrelsen har modtaget et par henvendelser fra nye ejere i ejendommen vedrørende vaskebrikker og login til online reservationssystemet. Vaskebrikken hører til lejligheden og skal på lige fod med kælderørnsøgler overdrages af den forhenværende ejer til den nye ejer ved overtagelse af en lejlighed. Hvis man som ny ejer ikke har modtaget vaskebrikken, kan vores administrator lave en ny mod et gebyr. Login til online systemet kan genereres på en af betalingsenhederne i vaskerierne, når man har modtaget en ny vaskebrik fra administrationen. Dette gøres under ”reservation”

”internet login”, hvor man kan vælge at få tilsendt en SMS med et nyt login. Det er ikke nødvendigt at have et login på online systemet for at kunne vaske i vaskerierne.

Betalingsystemet i vores vaskerier har nu kørt i lidt over et år. Miele har rettet nogle af deres fejl, mens andre desværre får lov at forblive i systemet. Den p.t. mest generende fejl betyder, at en vask ikke kan overskride to timegrænser som i følgende eksempel: Hvis vaskemaskinen regner med, at den ønskede vask tager en time og 7 minutter, og man prøver at starte maskinen 5 minutter inden ens reservation starter, så vil systemet fejlagtigt tror, at der ikke er tid nok til at færdiggøre vasken, selv om man har reserveret de næste 2 timer. I dette tilfælde vil man være nødt til at vente de 5 minutter til første reservation starter således, at systemet kun skal krydse en timegrænse.

## **Generalforsamling 2017**

Den ordinære generalforsamling i 2017 vil blive afholdt tirsdag, 4. april, kl. 19.00 på Gentofte Hotel. Bestyrelsen har ingen planer om forslag, der vil kræve ekstrabetaling fra ejerforeningens medlemmer.

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