

Nyhedsbrev december 2018

Kære beboere

Hermed en kort orientering om tingenes tilstand i vores ejendom.



Vedligeholdelse

Tilstandsrapport

Det blev på årets generalforsamling vedtaget, at der skal udarbejdes en ny tilstandsrapport for ejendommen, da det snart er 10 år siden, det sidst blev gjort. Der har været indhentet tilbud på udarbejdelse af rapporten fra flere tekniske rådgivere, og bestyrelsen har valgt at lade det rådgivende ingeniørfirma ART-TEK ApS udføre opgaven. Tilstandsrapporten er stadig under udarbejdelse, og forventes offentliggjort senest i forbindelse med næste års generalforsamling.

Vedligeholdelsesplan

På basis af ovennævnte tilstandsrapport vil der blive udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen. Denne plan vil blive offentliggjort på generalforsamlingen 2019. Målet med planen er at kunne disponere de penge, der skal bruges på vedligehold af ejendommen, bedst muligt. Bestyrelsen har valgt at udskyde tre af de arbejder (reparation af pergolaer, udvendige kældertrapper og murværk) der var på vedligeholdelsesplanen for 2018, til 2019, så arbejderne kan prioriteres sammen med de øvrige arbejder i den kommende vedligeholdelsesplan.

Sydgavle

Der er 4 af ejendommens sydgavle, der over en lang årrække har givet problemer med indtrængende regnvand under særlige forhold. Selv om vi ved, at der kan komme vand på indersiden af murværket i disse gavltrekanter, er der ingen, der med sikkerhed ved, hvordan vandet trænger igennem murværket, og der har over en længere årrække været fortaget en del forsøg på udbedring med varierende succes. Anbefalingen fra ejerforeningens tekniske rådgiver, ART-TEK, har derfor været, at der foretages yderligere målinger og undersøgelser af i alt 5 sydgavle for at kunne fastlægge årsagen til problemet. En fuldstændig ommuring af gavltrekanten - den løsning, der med stor sandsynlighed kan afhjælpe problemet, er en dyr løsning, så det er værd at bruge endnu lidt tid på at fastslå, om den er nødvendig, eller om der findes alternative og mindre omkostningstunge løsninger.

Revner i asfalt

Der er i tidens løb opstået en del revner i asfalten på ejerforeningens veje. Hvis der i vinterhalvåret trænger vand igennem disse revner, og vandet derefter fryser, vil det give anledning til større skader på asfalten. Bestyrelsen har derfor valgt at få revnerne forseget for at vedligeholde asfalten bedst muligt. Den dag, revnerne blev forseget, var der p-forbud på ejendommen, så arbejdet kunne udføres bedst muligt. Mange tak til de mange, der efterlevede p-forbuddet.

Rørbrud

Tjæren i de nyreparerede revner i asfalten var knapt kølet af, før det blev nødvendigt at grave et stort hul i asfalten foran varmecentralen for at lokalisere og reparere et rørbrud i forsyningen af brugsvand til blok 5. Det tog ca. 11 timer at finde og lappe bruddet. Det vand, der bliver til varmt brugsvand for alle i ejendommen, kommer i det ramte rør, så derfor var alle uden varmt brugsvand, mens det stod på. Blok 4, 5 og 6 var ekstra hårdt ramt, da disse blokke heller ikke havde koldt brugsvand. Ud over at bruddet ramte et meget centralt rør i vores brugsvandsforsyning, så var det også meget uheldigt lokaliseret – under de varmerør, der løber imellem blok 5 og blok 8, en lille meter inde under en

solid betonplade. Betonkonstruktionen omkring varmerørene skal reetableres forsvarligt inden hullet i vejen kan blive lukket igen, så derfor tager det sandsynligvis lidt tid inden det sker.

Et lille fif er, at hvis der igen en gang i fremtiden bliver lukket for brugsvandet (og det vil der nok blive), så vil man sandsynligvis selv kunne hente friske forsyninger af vand i mindst en af de to kældre, der indeholder ejendommens to vaskerier, nr. 165/167 og 203/205. Alle kældernøgler passer til yderdørene i de to kældre, da alle har adgang til vaskerierne.

Rottespærre

Da det har vist sig at være forholdsvis billigt, er der blevet installeret en rottespærre i vores kloak, så vi ikke længere risikerer, at rotter indvandrer til vores ejendom fra den kommunale kloak. Rottespærren vil ikke have indflydelse på de rotter, der allerede findes på vores ejendom, men den vil forhindre, at flere kommer til udefra.

Haveudvalg

Ejerforeningens haveudvalg arbejder stadig på en plan for vores grønne arealer.

Parkering

Bestyrelsen har det forgangne år modtaget en del klager over parkeringer, der har udgjort en overtrædelse af vores husorden og i flere tilfælde været til væsentlig gene for andre. Der er i den forbindelse udstedt flere påbud om overholdelse af ejendommens husorden. Bestyrelsen finder ikke, at det er attraktivt at bruge tid og energi på at lege p-vagt/politi, hvorfor bestyrelsen påtænker at stille forslag om, at ejerforeningen laver en aftale med et parkeringsfirma, der vil kunne håndhæve reglerne for parkering på ejendommen og udstede afgifter til folk, der ikke overholder reglerne.

Bredbånd

Der er i øjeblikket tre muligheder for internetadgang i vores ejendom: Gammeldags ADSL over (fastnet)telefonledningerne, YouSee bredbånd over vores kabel-TV anlæg og mobilt bredbånd. Løsningen på kabel-TV anlægget er nok pt. den bedste, men prisen er høj. Bestyrelsen arbejder derfor på muligheden for at etablere et alternativ, og håber på at kunne stille forslag om et økonomisk og teknisk attraktivt alternativ på næste års generalforsamling. En foreløbig prisindikation er, at hvis alle tilslutter sig, så vil investeringen i et nyt anlæg være tjent hjem på under 3 år, hvis man i øjeblikket betaler 236 kr/md for internetadgang – hurtigere, hvis man betaler mere og langsommere, hvis man betaler mindre. Om tilstrækkeligt mange vil finde det attraktivt, er lidt svært at vurdere, men et forslag til en generalforsamling vil tjene til at afdække interessen for et alternativ.

Generalforsamling 2019

Den ordinære generalforsamling i 2019 vil blive afholdt tirsdag, 26. marts, kl. 19.00 på Gentofte Hotel.

Bestyrelsen ønsker hermed alle en glædelig jul og et godt nytår