

# Nyhedsbrev

## Marts 2012

---



En kold vinter er over os, men heldigvis har vi alle nu endelig fået nye radiatorer installeret, og vandet er tilbage i hanerne. Vores rørprojekt er nu så godt som afsluttet. I disse dage bliver de sidste mangler i kælderen og varmecentralen udbedret.

Det har været et hårdt projekt for os alle. Alle lejligheder, alle rum og næsten alle kælderrum har haft besøg af håndværkere. En kabale man næsten ikke skulle tro kunne gå op. Der har været mange udfordringer undervejs, med manglende nøgler og rydning af kælderrum. Andre har været utroligt imødekommende og endda ydet ekstra hjælp til Bestyrelsen, som også har stået over for udfordringer med at skulle arbejde sig ind i materialet om rør-projekteringen, koordinering med håndværkere, viceværtfunktion og interimistisk varme for de opgange, der endnu ikke havde fået nye radiatorer op.

Alt i alt, nu hvor det lakker mod enden, **vil vi gerne sige stor TAK til alle Jer, som har fulgt projektet og de retningslinjer, der lå i det.** I det hele taget tak til alle der har ydet lidt ved selv at koordinere med håndværkere og deslige.

Nu skal vi igen have styr på „ro & orden“ på vores ejendom. Bestyrelsen har besluttet, at der skal foretages en ekstraordinær rengøring af vores trappeopgange, hvilket vi forventer påbegyndt i løbet af den næste måneds tid. I den forbindelse vil beboerne blive bedt om at fjerne deres ting fra trapperepoerne, således at rengøringen kan komme til. Yderligere en rengøring af vores fælles kælder arealer, som ligeledes forventes færdig i løbet af foråret. Vi har noteret, at **gulvet i kælderen** har lidt under det store regnskyl i sommer, hvilket vi også har opgivet til forsikringen. Dog har vi først ville afvente rørprojektets afslutning hhv. håndværkernes arbejde i kælderen, således at evt. reparation ikke er spildt. Vi har angivet, at gulvet skal males, dog har vi p.t. kun fået godkendt „enkelte reparationer“. Der arbejdes videre på sagen. Facts er dog, at **det kun vil være det fælles gulvareal, som vil blive istandsat.** Gulvet i de enkelte kælderrum, må vi hver især selv sørge for at rengøre og holde i stand.

Endvidere må vi desværre også påpege, at enkelte beboere har benyttet anledningen med container og megen bygningsaffald, til at stille yderligere affald ned i gården, opgange, kældergange eller på gaden. Dette er ikke i orden, og det er os selv, der kommer til at rydde op.

Der er mange indici på, hvem der har været på færde i disse tilfælde. Men for at hjælpe os selv og minimere vores omkostninger, opfordrer vi til, at man godt må sige til sin ”nabo”, hvis de er ved at overskride reglerne. Det lader også til, at det hyppigt er lejere af lejligheder, som ikke helt har forstået eller er blevet informeret om vores *pligter og rettigheder* samt øvrige gældende regler for ejendommen. Bestyrelsen har konstateret, at mere end **50% af lejlighederne på ejendommen ikke er beboet af ejeren.** Det er der jo ikke noget galt i, men vi er en ejerforening – dermed sagt, at **det er ejeren, som står for at få formidlet diverse informationer til lejer.**

Til hjælp for information, henviser vi til vores hjemmeside:

[www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com)

hvor man både som ejer og lejer, kan finde og tilmelde sig nyhedsbrev og informationer.

## **EJENDOMSSERVICE**

Mange har allerede opdaget, at vi for at optimere på arbejdet samt søge at spare på udgifterne, er overgået til en professionel ejendomsservicefunktion, der i hovedtræk er opdelt således:

**LenKon:** Mads Lennart & Michael Kongsbak

Opgaver: Affaldshåndtering, beboerkontakt på tlf. og mail, snerydning

Tlf: 46 96 95 96 – mandag til fredag mellem kl. 10–18 – Besøgstid efter aftale.

Mail: [vicevaert@bryggervangen.com](mailto:vicevaert@bryggervangen.com)



**Combi-Ren:** Tom Christensen

Opgaver: Pudsning af vinduer i opgange, fejning i gård og på gaden, rengøring af kælder og vaskeri

**Cobe:** Johnny Petersen

Opgaver: Trapperengøring i opgange, ugentligt af Tina.

Der er med entreprenøren af rørprojektet, Finn L. Davidsen, indgået en serviceaftale på varmecentralen.

I takt med at flere lejligheder er fremlejet, får både ejendomsservicefunktionen, viceværten samt Bestyrelsen flere henvendelser fra beboer, der fx har en vandhane i deres lejlighed, der drypper. Dette er ikke en opgave for ejendomsservicefunktionen. Funktionen er til for at tage vare på vores *fællesarealer*. For yderligere info findes der under fanen *Ejendommen* på [bryggervangen.com](http://bryggervangen.com) et punkt der hedder *Vedligehold*, der i grove træk skitserer hvem der har vedligeholdelsespligten.

## **Affaldsskakter**

**Skakterne er stadig åbne på forsøgsbasis.** Der findes regler for brug af skakterne, dette også i lyset af hygiejnen på ejendommen og for ikke at tillukke utøj og skadedyr. **Skakterne tømmes manuelt**, så har du ekstraordinært tungt affald, vil det være til stor hjælp, om man kunne tage det med ned i containeren. Det er oplevet, at hele poser med kartofler, kattebakker og kartoner, der stadig indeholder yoghurt eller andet, er smidt i skakten og gør arbejdet ekstraordinært tungt.

Såfremt en lejlighed udlejes beder vi ejeren/udlejereren om at informere lejereren om affaldsregler m.v. Det er sådan, at hvis skakten bliver misbrugt, vil den blive lukket for en tid, hvilket går ud over alle andre i samme opgang.

## **BRUG AF NYE RADIATORER**

Vedrørende de nye radiatoranlæg har rådgivende ingeniør oplyst følgende:

- Det vigtigste er, at man kan opretholde den ønskede rumtemperatur som sædvanligvis er på 20 -22 grader. Du skal indstille ventilen således at dette opnås.
- Husk en rumtemperatur måles typisk ved fx, at lægge et termometer på et spisebord midt i rummet (og ikke ved at hænge et termometer op på en ydervæg).
- Radiatoren fungerer optimalt såfremt der er varmt i toppen og koldt i bunden af den. Det betyder nemlig, at returvandet som sendes tilbage til varmecentralen er afkølet meget, hvilket er udtryk for god udnyttelse af fjernvarmen.
- Manglende varme i radiator på grund af luft forekommer normalt kun på øverste etage (4. sal.). Beboerne på 4. sal har fået udleveret en nøgle til udluftning af radiatorer.

For rigtig indstilling af termostatventiler henvises til følgende illustration fra Danfoss:

[http://dk.varme.danfoss.com/PCMPDF/VIVFS201\\_keym.pdf](http://dk.varme.danfoss.com/PCMPDF/VIVFS201_keym.pdf)

## **STORSKRALD**

Som før nævnt, har der siden skybruddet i sommer været ekstraordinært meget affaldshåndtering. Henstilling af el-skrot og storskrald er blevet misbrugt på det groveste, og der er brugt mange frivillige timer på at få styr på det, da skraldemændene simpelthen nægtede at tage det med.

Bestyrelsen har overvejet om ordningen på ejendommen simpelthen skal nedlægges, men vil godt give det en chance mere. Det gamle cykelskur ved porten i gården har 3 fag, hvoraf det ene er til el-skrot de to andre til storskrald. Regler for hvad disse begreber dækker over, er påført skilte ved skuret. Igen indskræpes brugen og der henvises til gældende regler på:

[www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com)

**Bestyrelsen overvejer også at få en låge ind til selve skuret påsat, således at man først kan komme ind i skuret 4 dage før en given afhentningsdato – eller efter aftale med viceværten.** I øvrigt henvises også til Østerbro Genbrugsstation på Borgervænget – ca 1,5 km fra vores ejendom. For yderligere info se [www.kk.dk](http://www.kk.dk) - borger – miljø.

## **BYTTEHJØRNET**

Desværre har også byttehjørnet til tider været benyttet som en slags affaldsstation. Dvs. der er stillet store og tunge genstande (herunder møbler og tv) ned. Dette har aldrig været meningen med byttehjørnet. Efter flere frivillige oprydninger og trods flere udmeldinger og henstillinger, blev reglerne stadig trodset, hvorfor Bestyrelsen har valgt ikke at nedlægge, men flytte byttehjørnet til et mindre område, således at det ikke indbyder til disse overtrædelser. **Byttehjørnet vil fremover have sin plads ud for ejendomsservicekontoret i kælderen v. Ourøgade 33.** Igen henvises til god skik og brug af byttehjørnet på vores hjemmeside :-)

## **BARNEVOGNSRUM**

På pladsen, hvor det gamle byttehjørne var – dvs. **i kælderen v. Bryggervangen 12, vil der i de kommende dage blive etableret et barnevognsrum.** Det gamle barnevognsrum i skuret i gården, som har været inddraget grundet rørprojektet, bliver nedlagt. Dette i lyset af, at barnevogne simpelthen bliver for kolde og fugtige ved at stå der i den kolde og våde tid. Samme regler og mulighed for brug af barnevognsrum vil stadig være gældene.

## **GENERALFORSAMLING**

For god ordens skyld – sæt allerede nu X kryds i kalenderen **d. 26. april**, hvor Ejerforeningen holder den årlige generalforsamling.

**Husk forslag er allerede velkomne nu** – man behøves ikke vente til sidste øjeblik :-)

Bestyrelsen vil hermed også oplyse om, at vores administrator Dansk Financia A/S og Bolux Ejendomsadministration går sammen. Det vil fremover stadig hedde Dansk Financia, dog vil aktiviteterne samles på et nyt domicil. Hvis du ønsker uddybende oplysninger, er du velkommen til at klikke ind på

[www.danskinancia.dk](http://www.danskinancia.dk)

For vores ejerforening vil det i det daglige ikke få nogen konsekvenser.

## **FÆLLESDAG**

I sensommeren 2011 afholdt vi en fællessøndag, hvor vi, udover at få ordnet en masse ting på ejendommen, også havde hyggeligt samvær over lidt grill mad. En særlig tak til dem, som også i de efterfølgende dage gik til den med at male stakit og bygge tag på skraldeskuret.

Bestyrelsen ønsker også i 2012 at lave en fællesdag – og håber på, at I alle og flere til har lyst til atter at deltage. Der bliver meldt dato ud, når vi kommer længere hen på året (vejret skulle jo gerne være med os igen) :-)

### **RYGNING**

I takt med at færre og færre ryger indendørs, så har Bestyrelsen fået flere henvendelser om **cigaretskoder i gården** og på gaden samt nedfaldet på altanerne. Derfor en venlig henstilling til brug af askebægre – også når du holder fest.

### **CYKELOPRYDNING**

I løbet af foråret hen mod sommeren vil vi atter igangsætte en cykeloprydning på ejendommen, såvel i gården som på gaden. Dette for at få ryddet op i cykler, som slet ikke hører til vores ejendom. Der vil blive omdelt særskilt information herom, når tiden nærmer sig.

### **VASKERI**

I takt med stigende forbrugspriser og det faktum, at vores vaskeri skal være selvfinansierende, **varsles en mindre stigning i vaskeripriserne**. De nye priser vil se ud som følger:

Type	Pris
95 grader	Kr. 15,00
60 grader	Kr. 12,00
40 grader	Kr. 9,00
30 grader	Kr. 7,00
40 grader (minivask)	Kr. 7,00
Ekstra skyl	Kr. 3,00
Tørretumbler 10 min.	Kr. 7,00
Bøde pr. Ubenyttet reservation	Kr. 7,00

Priserne vil være gældende fra d. 19/3 2012. I samme forbindelse vil åbningstiden bliver forlænget med en vasketid, altså til kl. 23:30 i stedet for kl. 22:00.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen