

April 2024

Beboerrepræsentationen Nørgaardsvej 34 A – G.

Beretning for året der gik 2023 – 2024.

Den tidligere Beboerrepræsentation ønskede at trække sig ved det sidste beboermøde i april 2023 efter mange års helhjertede indsats for beboerne. Det skal der endnu gang lyde en stor Tak for.

Det betød derfor, at der skulle vælges en ny Beboerrepræsentation. De valgte blev: Curt Købsted, Henrik Gottschalch og Joachim Zytphen-Adeler; og som suppleanter blev Bente Rosenby Petersen og Grete Købsted valgt.

På det efterfølgende beboerrepræsentationsmøde blev det aftalt, at alle fem medlemmer vil deltage aktivt i de løbende interne møder og i de opgaver, det indbefatter.

Beboerrepræsentationen konsoliderede sig således; at Joachim Z-A. blev valgt som formand, Curt K. som sekretær og Henrik G. som kasserer. Bente R. P. og Grete K. varetager udlejning af beboerlokale, og Bente R. P. arbejder på den mulige hjemmeside.

Følgende er en opsummering af og status på alle de væsentlige punkter/indsatsområder, som den tidligere og nuværende beboerrepræsentation, beboere og DEAS har haft opmærksomhed på i 2023/24.

§113 vedligeholdelsesplan: Indledningsvis kan det oplyses, at DEAS er forpligtet til at indkalde Beboerrepræsentationen til et årligt møde omkring en §113 vedligeholdelsesplan for Nørgaardsvej 34 A - G. Dette er en lovpligtig ti-årsplan for vedligeholdelse af ejendommen. Dette møde blev afholdt i dec. måned 2023. Denne plan kan efter ønske rekvireres hos formanden.

Trapperenovering: I planen er det besluttet, at der skal foretages en renovering af trappegulvene på fællesarealerne, som skal starte op i 2026 og være færdiggjort i 2028. Vi har bedt DEAS om at gennemføre en speciel dybdegående polish af alle trappeflader i alle opgange. DEAS har været imødekommende omkring dette ønske, men overvejer nu, om der i stedet skal en helt ny linoleumsbelægning på alle trappeflader.

Der foretages dog en **hovedrengøring** af fællesarealerne i foråret 2024. Hovedrengøringen er bestilt.

Husorden: Der er sendt et brev ud til alle beboere om at "alt" (**sko, elcykler, barnevogne** m.m.), med undtagelse af måtter, skal fjernes ude foran dørene til de enkelte lejligheder, da brandtilsynets regler ikke tillader dette, og det samtidig kan have forsikringsmæssige konsekvenser ved en evt. brand. Det hindrer desuden rengøringen i at gøre ordentligt rent. Det er i øvrigt heller ikke særligt pænt. Enkelte beboere har endnu ikke rettet sig efter anvisningen. Opfølgende brev udsendes i nær fremtid: At eventuelle effekter skal fjernes inden for 14 dage, ellers vil vicevært Lars fjerne dem. **Et tiltag der i øvrigt burde være unødvendigt.**

Rengøringen: Den lever efter Beboerrepræsentationens opfattelse ikke altid op til standard. DEAS har haft et møde om vores anker med rengøringsfirmaet, og der planlægges som skrevet en hovedrengøring i foråret 2024.

Ventilationen: I år vil der blive gennemført en gennemgribende rensning af udsugningskanalerne (21 stk.).

Samtidig vil det blive undersøgt, om der er natsækning på ventilationen, og om den fungerer optimalt af hensyn til elforbruget. Der er desuden et hængeparti vedrørende udsugningen i beboerlokalet helt tilbage

fra 2021, hvor en regulering skulle udskiftes. DEAS har dog nu meddelt os, at der er autoregulering af ventilationen i beboerlokalet, og den derfor ikke vil blive udskiftet.

Renovation: Affaldshåndteringen bliver på et tidspunkt ændret, så Lyngby-Taarbæk Kommune lukker for skakterne i opgangene. Der vil efterfølgende blive gjort plads til 10 genbrugsfraktioner udenfor. DEAS påtænker derfor, at ejendommens vestgavl bliver inddraget til disse. Det kan nævnes, at en rensning af skakterne foretages i 2024.

"Vores Parkareal": Det er Beboerrepræsentationens opfattelse, at ejendommens "parkareal" virker ufuldendt og ikke fremstår pænt. Bede, hække og kanter på stier er ikke ordentlig vedligeholdt. Randbedet mod syd er enten gået ud, eller også fyldt op med ukrudt eller selvplantede træer.

Der er aftalt **styning**, ikke fældning, i 2024 af de to træer foran lejlighederne i opgang C, der er tæt på ejendommens altaner.

DEAS vil tage en dialog med vicevært og gartnere om **kvaliteten og finishen** af havearbejdet, så "parkanlægget" fremstår pænt og ensartet.

Beboerrepræsentationen ønsker desuden at få reetableret **et pænt bed** mod syd efter den gamle plan.

De små græsplæner op til altanerne ønskes bevaret; men der et ønske om, at der sås efter med græs, samt at plænerne bliver gødet.

Der er enighed om at beholde græsplænen mellem grillpladsen og legepladsen, da den benyttes om sommeren til mange forskellige aktiviteter.

Bænke på fællesarealerne er blevet lovet malet jfr. beslutningsreferat i 2023. Dette er ikke sket. Der er blevet udskiftet brædder i 2023, og det overvejes at skifte materialet ud til komposit, i stedet for at de bliver malet i foråret 2024.

DEAS er kommet med det forslag, at i 2024 vil **landskabsarkitekter** og beboere (ikke nødvendigvis beboerrepræsentanter), der ønsker at være med i arbejdet, blive inddraget til drøftelser omkring, hvordan parkanlægget kunne se ud i fremtiden. Meld gerne ind hvis I vil være med i arbejdet.

Mos i græsset: Ejendommens tidligere Beboerrepræsentation blev i foråret 2022 lovet en **vertikalklipning** af græsplænen, og at der skulle sås efter med græs. Den nuværende Beboerrepræsentation har ønsket at holde fast i den beslutning. DEAS ønsker dog ikke at vertikalklippe græsplænen, da fagfolk mener, at det ikke vil hjælpe på at nedbringe mos i plænen, da de store træer i randområdet skygger og heller ikke kan fjernes. Tværtimod vil vertikalklipning skære ned i jorden og blottlægge mulden, så vi ikke kan bruge plænen i sommersæsonen 2024, og mos vil gro frem igen i efteråret. Alternativer undersøges stadig.

Parkeringsområdet: Bedene mellem parkeringsområderne vedligeholdes ikke. Det er blevet foreslået at omdanne dem til små græsplæner. Der ligger i øvrigt et beslutningsreferat fra 8. juni 2022 fra Kasper Bagger Clausen. Dette vil DEAS gå videre med.

Tømning af affaldsspanden i indkørslen til ejendommen: Der ligger tit affald på fortovet, som dyr/fugle har hentet op fra affaldsspanden. Dette vil DEAS gå videre med.

Tagudhæng: Der er et ønske om at fjerne svalereder oppe under tagudhænget, da de sviner på de øverste altaner. Det vil blive lagt ind i budgettet, da der skal reetableres fuglegitter/insektgitter i samme omgang.

Elscootere der oplades: DEAS vil undersøge, om udgifter til opladningen fra stik i kælderen bogføres korrekt.

Johannes Fog: Vores nabo vil i nær fremtid bygge på grunden øst for ejendommen. DEAS og Pensam skal være opmærksomme på, at en evt. **pilotering** kan forårsage risiko for sætningsskader på ejendommen. Byggefirmaet BAM-Danmark er telefonisk blevet kontaktet for at høre om, hvornår de påtænker at starte byggeriet, og hvorledes de påtænker at ville pilotere. De ønsker en skriftlig henvendelse.

DEAS/Pensam bør overveje, om det giver mening **at fotografere ejendommen** inden en pilotering. Samtidig vil Beboerrepræsentationen gøre bygherre opmærksom på, at evt. støjgener kan have konsekvenser for beboerne i ejendommen; og om der så er mulighed for kompensation til beboere, der bliver belastet

Beboerrepræsentationen har lovet skriftligt at kontakte Johannes Fogs bygherre for at høre, hvad de har planlagt i forhold til pilotering og en tidshorisont for arbejdet.

Maling og udsmykning af beboerlokalet: Der er et ønske om, at beboerne selv kunne male og friske vores beboerlokale op. Umiddelbart må vi ikke selv male beboerlokalet, og der skal ansøges om at få det malet professionelt. Beboerrepræsentationen vil overveje, om der kan gøres andet for at gøre lokalet mere indbydende. Mulighederne vil blive drøftet til det årlige beboermøde.

Krydderibed: Der har ligeledes været et ønske om at etablere et beboerpasset krydderibed ved grillpladsen. Vi må gerne for DEAS; men vi skal selv stå for indkøb, pasning og pleje. Mulighederne vil blive drøftet til det årlige beboermøde.

Tunge døre ud til haven: Der er endelig et ønske om at få opsat elektronisk døråbner på de tunge døre ud til "parkanlægget". Det koster små 50.000,- kr. pr. dør. DEAS ønsker derfor en tilkendegivelse af, om beboerne i ejendommen finder det relevant.

Affald til genbrugscontainerne: Det henstilles til beboerne at når der smides f.eks. **papkasser, plast** eller lign. ud, at det **pakkes så fladt så muligt**, så der også bliver plads til andres skrald. Det sker tit, at der ligger hele kasser i **pap- og plastcontainerne**.

Desuden viser det sig nu, at folk i det omliggende område benytter sig af vores affaldsordning. Så det må overvejes at bede DEAS om, at der **etableres en låge** foran genbrugscontainerne.

Samtidig må vi henstille til, at alle beboere overholder de regler, der gælder for storskrald, der stilles for enden af vejen ved flaske- og aviscontainerne. **Storskrald hentes af kommunen fredage i lige uger og stilles først ud aften før.** Det er vigtigt, at det overholdes, da det ellers flyder med ting og sager; og får de omliggende matrikler til at benytte sig af vores afsætningsplads. **Læs venligst på nettet på ltf.dk, om de effekter I stiller ud til storskrald afhentes af kommunen.**

Endelig bedes beboerne afholde sig fra at **stille effekter uden for selve pap/plast/metal/madaffald m.v. containerne**. Husk at der er ikke mere end **200 meter** til kommunens genbrugsstation.

Hjertestarter: Vi undersøger lige nu muligheden for at få opsat en hjertestarter på matriklen.

Med venlig hilsen,

Joachim Zytphen-Adeler – jza@1on1.dk