

## Nyhedsbrev December 2007



### Kære beboere

Så nærmer julen sig atter, og det er på høje tid at orientere om en række sager i vores ejerforening. Siden ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling i august måned er der ikke sket så meget, som bestyrelsen havde håbet. Der foreligger endnu ikke et referat af den ekstraordinære generalforsamling. Årsagen er, at vi har mistet kontakten med det bestyrelsesmedlem, der skulle have lavet referatet. Vi vil nu i fællesskab med administrationen forsøge at rekonstruere referatet.

### Gavlsagen

Inden ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling havde Rambøll modtaget et tilbud på fugning og imprægnering af sydgavl i 203. Det tog yderligere godt en måned før Rambøll modtog andet tilbud. Det ligger bestyrelsen meget på sinde at få de rigtige løsninger af hensyn til den enkelte ejers økonomi. Dermed ikke sagt, at bestyrelsen altid vil vælge det billigste tilbud - det afhænger af kvaliteten. Prismæssigt lå tilbuddene på reparation af gavlmuren ret tæt, så bestyrelsen valgte at acceptere det tilbud, der fagligt set virkede som det bedste valg. Desværre har mureren først haft tid til at gå i gang med arbejdet i slutningen af november.

Tilbuddene på udførelse af Rambølls anbefalinger vedrørende udluftning af loftsrum, rensning af ventilationskanaler samt tætning af gennemføringen af ventilationskanalerne i taget er blevet forsinket af, at Rambøll har foretaget yderligere undersøgelser af forholdene. Der foregår i øjeblikket forhandlinger med lavest bydende på disse arbejder. Generelt kan det siges, at Rambølls prisestimat for disse arbejder er ramt nogenlunde rigtigt, men der er et punkt, hvor der er en betydelig afvigelse. Rambøll havde regnet med, at de arbejder, der skal udføres fra ydersiden på taget, ville kunne udføres fra lift. De bydende håndværkere har været enige om, at der skal opstilles stillads, hvilket fordyrer arbejdet med ca. 900.000 kr. I første omgang har ejerforeningen pengene, da langsomt tilbudsgivning på andre arbejder har gjort, at de fleste af de planlagte arbejder først bliver udført i 2008.

I forbindelse med rensning af ventilationskanalerne skal det nævnes, at der er en del lejligheder, hvor nedhængte lofter hindrer håndværkernes adgang til ventilationskanalerne. De skal derfor nedtages i et sådant omfang, at håndværkerne kan komme til at udføre rensningen. Ifølge ejerforeningens vedtægter påhviler dette den enkelte lejlighedsejer. Rambøll har dog hjemtaget tilbud på nedtagning og retablering af nedhængte lofter, men økonomisk er det nok bedst for de fleste selv at nedtage lofterne. Bestyrelsen overvejer at hjemtage endnu et alternativt tilbud på denne opgave som en service over for ejerforeningens medlemmer.

### Andre store vedligeholdelsesopgaver

Inden den ekstraordinære generalforsamling var der indhentet et tilbud på alle de resterende vedligeholdelsesarbejder på vedligeholdelsesplanen for 2007: Nye kældervinduer, renovering af murværk, udskiftning af kældertrapper og maling af altanbånd med mere på blok 7 og 10. Det stod klart på den ekstraordinære generalforsamling, at ejerforeningen er indstillet på, at arbejderne skal udføres, selv om det medfører en ekstraindbetaling for foreningens medlemmer. Efter den ekstraordinære generalforsamling er der derfor blevet indhentet et andet tilbud på hvert af disse arbejder. Udskiftning af kældervinduerne er det arbejde, der skal udføres først, og netop dette

tilbud har været meget længe undervejs. På grund af lang leveringstid på vinduerne, vil udskiftningen først finde sted i uge 6 til 10 i 2008. Herefter følger så reparation af murværk og udskiftning af kældertrapper, og til sidst maling af altanbånd i de samme to blokke.

Der har været et rottehul ved nr. 163, og der er også blevet set en rotte på vejen. En TV-inspektion af kloakken har vist, at der er brud på kloakken ved nr. 163, så den skal repareres. Heldigvis er det ikke nødvendigt at bryde vores nye asfalt op for at foretage reparationen.

### **5års gennemgang af vinduer**

Der er blevet foretaget en 5-årgennemgang af de senest skiftede vinduer i ejendommen. Væsentligste årsag til, at bestyrelsen ønskede gennemgangen foretaget, var, at vi desværre har set en række tilfælde, hvor defekt pudslag/mørtelfuge over de store stuevinduer til "havesiden" har givet anledning til fugtindtrængning. Ellers var de hyppigst sete fejl ved gennemgangen forhold, som let vil kunne rettes ved en justering af vinduerne. Desværre har den entreprenør, der har foretaget vinduesudskiftningen, været totalt afvisende over for vores krav. Processen går derfor langsommere, end bestyrelsen kunne ønske sig. Lykkes det ikke at tale entreprenøren til fornuft, er det bestyrelsens og administrationens holdning, at vi skal have foretaget syn og skøn i denne sag.

### **Afløb**

Vi har set flere tilfælde, hvor tilstoppede kloaker har givet anledning til uhumskede kælderoversvømmelser. Mindst en af disse skyldtes en prop af størknet fedt. Der er derfor grund til at opfordre til, at man ikke hælder smeltet fedtstof i afløbet. Det giver anledning til forstoppelser i faldstammer og kloaker. Smeltet fedtstof bør opsamles (f.eks. i en brugt mælkekarton) og smides i affaldsposen, når det er stivnet. Tør også stærkt fedtede ting af i køkkenrulle, inden de skyldes af/vaskes op. Dette gælder også, hvis man har opvaskemaskine. Er uheldet ude, og dit afløb stopper til, så prøv med masser af meget varmt eller kogende vand. Vi anbefaler at bruge kogende vand frem for kemisk afløbsrens, da sidstnævnte er hårdt mod vores aldrende faldstammer. En god gammeldags svupper kan også ofte løse problemet. Hvis disse råd svigter, så har vores vicevært en motorsplit, der normalt vil kunne løse problemet.

### **Forurenings sagen**

Der er blevet foretaget prøveboringer for at undersøge, om der er sivet forurenende stoffer ned i jorden det sted, den nu sløjfede nedgravede olietank ligger samt de steder, der muligvis tidligere har været kemisk tøjrens. Bestyrelsen modtager efter Region Hovedstadens plan først rapporten i 1. kvartal af 2008.

### **Hækklipning**

Bestyrelsen har ikke været tilfreds med resultatet af årets første hækklipning. Årets anden hækklipning blev derfor foretaget af en anden, men det har heller ikke været en success, for ud over, at der gik meget lang tid, inden hækkene blev klippet, så efterlod klipningen rigtigt meget afklip, som vores vicevært efterfølgende har måttet fjerne. Vi regner med, at der skal findes en bedre løsning til næste år.

### **Bevægelsesfølere til trappelys**

Nogle beboere føler sig utrygge ved at gå ind i en mørk opgang. Bestyrelsen har derfor valgt, at der skal opsættes bevægelsesfølere, der kan tænde lyset i opgangen, når man går op ad den udvendige hovedtrappe. Vi forventer, at et sådant tiltag ud over at skabe lidt ekstra tryghed hos nogle af vores beboere, også vil have en vis afskrækkende effekt på uvedkommende. Det har taget meget lang tid at få tilbud hjem, og derefter lang tid inden

elinstallatøren gik i gang med arbejdet. Bestyrelsen opdagede hurtigt, at det, elinstallatøren var gået i gang med (opsætning af bevægelsesfølere langt inde i opgangen), ikke vil virke som ønsket. Arbejdet er derfor blevet standset, indtil vi har afholdt et møde med elinstallatøren - og på grund af ferie hos elinstallatøren sker det først i uge 50.

### **Viceværtsarbejdsplan**

Bestyrelsen har foretaget nogle mindre opdateringer af vores viceværts arbejdsplan. Det var et ønske på vores ordinære generalforsamling, at viceværtsens arbejdsopgaver i hovedtræk skal være kendt blandt foreningens medlemmer. Den nyeste arbejdsplan omdeles derfor sammen med dette nyhedsbrev, og er i øvrigt tilgængelig på foreningens hjemmeside.

### **Korrekt udluftning**

Mens vi venter på rensning af ventilationskanalerne og reparation af sydgavle m.m. er det nok relevant at minde om, at det er vigtigt at sørge for tilstrækkelig udluftning af sin lejlighed. Man bør lufte ud et par gange om dagen ved at skabe gennemtræk i 5-10 minutter. Det er ikke nogen god ide at lade vinduer stå åbne i længere tid i den kolde del af året. Det, man skal opnå ved udluftningen, er, at fugtig luft bliver lukket ud. Lader man vinduer stå åbne i lang tid, opnår man blot, at udgiften til opvarmning stiger. Ved udluftning i lang tid vil man få afkølet lejligheden, og man kan måske endda skabe yderligere fugt og kondensproblemer, hvis f.eks. vores i forvejen kølige ydermure bliver kølet af inde fra også. Rumtemperaturen bør aldrig være under 18 grader. Man bør i øvrigt heller ikke tørre tøj i lejligheden. Der findes i kælderen et tørrerum til hver opgang.

### **Snerydning**

I lighed med sidste vinter vil vores veje blive sneryddet og saltet af en ekstern entreprenør, mens vores vicevært står for snerydning og saltning af trapper og stier.

### **Yderligere information**

og løbende orientering kan findes på ejerforenings hjemmeside, [www.ibstrupparken3.dk](http://www.ibstrupparken3.dk)

**Til slut vil bestyrelsen ønske alle en glædelig Jul og et godt Nytår.**



# E/F Ibstrupparken III - Arbejdsplan for vicevært

150907

Tegnforklaring T = tilsyn/kontrol, R = renhold, V = vedligehold, X = aktiv

Dagligt Ugentligt 14. Dag Måned Kvartal ½ År År e. Behov

## Ejendommen

Kontrol trappevask  
 Kontrol og udskift af el-pærer  
 Ændring af navneskilte  
 Rengøring af glaslofter i opgange  
 Pudsning af kældervinduer og døre  
 Inspektion af lofter  
 Justering/udskiftning af dørpumper  
 Rep. Diverse mindre skader  
 Rensning af afløb/Faldstammer  
 Elforbrug (fællesudgift) aflæses

	T						
	T/V						
							X
						R	
					R		
						T	
				T/V			
							X
							X
			X				

## Oprydning

Tømning af skakte  
 Rengøring af skakte og affaldscontainere  
 Storskrald  
 Bestil tømning af storskraldcontainer  
 Grønne områder, pergolaer, etc.

	T						
	T/R						
	R						
							X
		R					

## Kælder

Gennemgang af kældre  
 Fejning af kældre  
 Fejning af kældertrapper  
 Fejning af cykelkældre  
 Tilsyn vaskerier incl reng. og afkalkning  
 Afregning af vaskemønter

	T						
		R					
T	R						
		R					
T	R		V				
			X				

## Varmecentral

Rengøring af varmecentral  
 Pasning af varmecentral  
 Kontrol fjernvarme/aflæs ELO  
 Kontrol udluftningssystemer

				R			
	T						
	T						
			T				

## Kontor/kontortid

Kontortid  
 Omdeling af div info til beboere  
 Bestilling af håndværkere  
 Indkøb

X							
							X
							X
							X

## Udendørs/grønt

Fejning af veje og stier  
 Slåning af græsplæner i vækstperiode  
 Øvrigt græs  
 Stikning af græskanter langs bygninger og stier mv.  
 Gødskning af plæner mv.  
 Beskæring af buske og træer  
 Lugning af bede  
 Snerydning/glatførebekæmpelse  
 Vedligehold af lejereds kabler  
 Rengøring af lyskasser  
 Rensning af lampeglasser  
 Indstilling af lys i gård og gade

	R						
	R						
		R buskr					
			R spade				
							X
					V		
			R				
							R
							X
					R		
			R				
							V

## Diverse

Vedligehold maskiner mv  
 Kontrol af udført håndværksarb.

					X		
							X