

## Nyhedsbrev december 2008

Tiden går, julen står for døren, og det er atter på tide at give en orientering om status og bestyrelsens planer for vores ejerforening.

### ***Gavlsagen***

Der foreligger endnu ikke klare måleresultater for effekten af den renoverede sydgavl. Rambøll har dog over for bestyrelsen tilkendegivet, at det ser ud til, at renoveringen har den ønskede effekt. Status er derfor, at der stadig bliver foretaget målinger for at fastslå effekten af renoveringen.

### ***Betonundersøgelse af altaner***

Resultaterne af Rambølls undersøgelser af vores altaner foreligger nu. Efter de første indledende undersøgelser vurderede Rambøll, at en renovering af altanerne alene ville kunne komme til at koste 14 millioner kr. for hele ejendommen. Vurderingen var dog behæftet med en betydelig usikkerhed, og en grundigere undersøgelse var påkrævet for at fastlægge betonens tilstand mere nøjagtigt. Efter denne grundige undersøgelse vurderer Rambøll nu, at renoveringen kan foretages for 7,5 millioner kr. Betydeligt mindre end det første usikre skøn, men stadig en ganske alvorlig forøgelse af vedligeholdelsesbudgettet. Bestyrelsen betragter endnu ikke rapporten som en endelig projektbeskrivelse, så projektet – herunder prisen – kan endnu nå at ændre sig. Rambølls rapport vil blive gjort tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside ([www.ibstrupparken3.dk](http://www.ibstrupparken3.dk)), når Rambøll har besvaret nogle uddybende spørgsmål fra bestyrelsen. Det siger sig selv, at et arbejde i denne prisklasse ikke vil blive sat i gang, før det har været genstand for en grundig gennemgang på en generalforsamling.

### ***Byggeteknisk rådgiver***

Udsigten til de store udgifter til renovering af altanerne har betydet, at bestyrelsen har skønnet, at det er nødvendigt med en grundigere gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand, så vi kan have tiltro til, at vi har en fornuftig 10-årsplan, som i tilstrækkeligt omfang tager højde for de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har skønnet, at Rambøll ikke vil være den rette til at foretage en sådan gennemgang, og har i stedet indhentet tilbud på opgaven som byggeteknisk rådgiver for ejerforeningen hos fire rådgivende ingeniør- og arkitektfirmaer. Det er meningen, at den byggetekniske rådgiver ud over hjælp med planlægningen også skal stå for byggesagsstyring, mangelgennemgang og lignende på vedligeholdelsesopgaver. Det vil sandsynligvis i første omgang betyde en lille fordyrelse af arbejderne, da rådgiveren skal have honorar for sit arbejde, men i den sidste ende er de penge sandsynligvis givet godt ud.

Processen med at vælge den rette rådgiver pågår stadig.

### ***Nye kældertrapper og renovering af murværk 1 m over terræn***

Disse arbejder er på ingen måde taget af planen, men er blevet udskudt, til vi har besluttet, hvem der skal være vores nye byggetekniske rådgiver.



## ***Udskiftning af kældervinduerne***

Der er nu skiftet kældervinduer i halvdelen af ejendommen. Første udskiftningsrunde i blok 7 og 10 foregik uden de store problemer. Det har dog efterfølgende vist sig, at der er problemer med fugerne over de vinduer, der sidder i plan med altanbåndene på havesiden. Problemet skal nok blive løst, men inden fugerne i blok 7 og 10 bliver lavet om, skal vi have fundet den rigtige løsning.

Anden udskiftningsrunde i blok 2, 6 og 8 har givet anledning til flere problemer. Bestyrelsen har valgt, at vinduer i private kælderrum og kælderdøre skulle være matterede, mens vinduer i ”offentlige” rum skulle være med klart glas. Da kælderdøre ankom, viste det sig, at der var sat vinduer med klart glas i kælderdøre til nordgavlene. Til gengæld var der blevet sat matteret glas i vinduerne i vaskeriet i 203/205. Disse og en række andre fejl vil blive / er blevet rettet.

Der mangler endnu at blive fuget omkring de nye kældervinduer i blok 2, 6, og 8. Grunden er dels, at den murer, der skulle have udført arbejdet, sprang fra og dels, at der skulle findes en bedre løsning på de oven for nævnte problemfuger. Fugearbejdet er i skrivende stund endnu ikke påbegyndt men er lovet færdigt inden Jul.

I tørrekældrene er der endnu ikke blevet opsat gitre for de vinduer, der kan åbnes. Det vil ske i løbet af vinteren.

## ***Aftræk fra tørretumbleren i vaskeriet i nr. 203/205***

Aftrækket fra tørretumbleren i dette vaskeri har tidligere været ført igennem ruden. Da det ikke er en gangbar løsning med de nye termoruder, vil der i stedet blive boret et hul i muren, så aftrækket kan føres ud den vej.

## ***Udskiftning af vinduer i den sidste butiksblok med oprindelige vinduer***

Der er også blevet skiftet vinduer i den sidste butiksblok med oprindelige vinduer (Lions Club m.fl.). Udskiftningen har voldt håndværkerne nogle problemer, som dog nu skulle være klaret.

I forbindelse med vinduesudskiftningen er glasset i pergolaen bag blokken blevet nedtaget. Dette var ønsket af håndværkerne, idet det ville lette arbejdet med vinduesudskiftningen - men det var også et tilbud til ejerforeningen, da det ikke har kostet noget, og et par af glassene var ved at falde ned. Bestyrelsen tog derfor imod tilbuddet, og har efterfølgende undret sig over, at glasset først blev nedtaget, efter vinduerne i butiksblokken var udskiftet. At glasset i pergolaen er blevet taget ned, er ikke udtryk for, at bestyrelsen ønsker pergolaerne sløjfet. Men de er i en sørgelig forfatning og trænger til en gennemgribende reovering.

## ***Fremskyndede vedligeholdelsesarbejder***

Undersøgelsen af altanerne har betydet, at mange vedligeholdelsesarbejder har måttet udskydes, lige som ønsket om at få tilknyttet en byggeteknisk rådgiver til ejerforening har medført en forsinkelse af andre. Bestyrelsen arbejder på at fremskynde udskiftningen af kældervinduerne i de sidste fem blokke samt udskiftning af gadedøre, så der trods alt sker lidt.

## ***Kloakreovering***

Sidste nyhedsbrev kunne berette om rotter i kælderen i nr. 165/167 samt et rottehul i græsplænen over for varmecentralen nr. 179. Der er siden kommet et par nye rottehuller helt inde ved blokken

ved varmecentralen. TV-inspektion af kloakken på stedet har ikke tidligere vist brud, men en ny inspektion har nu afsløret to brud. Skaderne er blevet anmeldt til forsikringsselskabet, som desværre kun dækker en mindre del af reparationsudgiften. Ved varmecentralen var det nødvendigt at fjerne nogle af ildtornene. De er søgt genplantet... vi håber, de overlever manøvren.

### ***5-års gennemgang af senest skiftede vinduer og altandøre i lejligheder***

Efter et langt og sejt træk ser det nu ud til, at entreprenøren anerkender ansvaret for problemerne med vinduerne. Sagen er desværre ikke afsluttet endnu, men det går den rigtige vej. Det er/har været en stor kilde til frustration for bestyrelsen, at denne sag har trukket ud så længe.

### ***Snerydning og saltning***

I lighed med tidligere år står vores vicevært for snerydning og saltning af hovedtrapper, kældertrapper og stier. Opgaven blev ikke udført tilfredsstillende i denne vinters første glatføreperiode, og forventes at blive klaret bedre fremover. Ejendomsservicefirmaet RDK har ansvaret for den øvrige snerydning og saltning, som ikke har givet anledning til klager.

### ***Maskinnedbrud i det ene vaskeri***

Der har været flere maskinnedbrud i vaskeriet i nr. 165/167. Der har været problemer med begge vaskemaskiner (bl.a. et udtjent varmelegeme), og centrifugen har også være ude af funktion i nogle dage. Alt fungerer nu igen tilfredsstillende.

### ***Vaskeskema***

En opdatering af vasketursreglerne og vasketursskemaet er nært forestående. Der har været lidt divergerende opfattelser i bestyrelsens ”vasketursudvalg”, men resultatet af arbejdet vil snart foreligge.

### ***Udluftning af tørrekældre***

For at undgå fugtskader og skimmelproblemer er det vigtigt, at der bliver luftet ud – det gælder også og ikke mindst i vores tørrekældre. Udskiftning af enkeltlagsglas til moderne termoruder reducerer ikke dette behov. Det er derfor vigtigt, at man husker at åbne kældervinduet, når man hænger tøj op i tørrekælderen, og at vinduet først bliver lukket igen, når tøjet i tørrekælderen er tørt.

Det kan i øvrigt anbefales at give tøj vasket i de gamle Unimat-maskiner en tur i centrifugen, da de gamle maskiner ikke centrifugerer særligt godt.

### ***Rygeforbud i vaske- og tørrekældre***

Der er blevet indført rygeforbud i både vaskekældre og tørrekældre. Røg og nyvasket tøj hører ikke sammen. Bestyrelsen håber, at forbudet vil blive respekteret.

### ***Parkering***

Der holdt i flere døgn en bil parkeret på den markerede vendeplads ved nr. 163. Der er mange, der har problemer med at vende, når der ikke er en ledig plads på vendepladsen, så bestyrelsen henstiller til, at det ikke gentager sig.

## ***Opsætning af parabolantenne***

Der har været opsat en parabolantenne ved nr. 185. Opsætning af antenner uden på bygningen er ikke tilladt ifølge ejendommens husorden, og den opsatte antenne er da også blevet fjernet igen efter henvendelse fra bestyrelsen og administrationen.

## ***Kælderrum***

Der er afgivet ordre på etablering af 18 nye kælderrum. Vi har endnu ikke fået oplyst, hvornår de vil blive opstillet.

## ***Cykelkælderoprydning***

Der er, som tidligere varslet, blevet ryddet op i vores cykelkældre. Har man glemt at fjerne den røde markeringstape fra cykler og andet henstillet i cykelkælderen, så disse er blevet fjernet, så er det dog endnu ikke for sent at få dem tilbage, idet vores vicevært opbevarer fjernede genstande et stykke tid endnu.

## ***Forureningssagen***

Der foreligger ikke noget nyt i forureningssagen. Status er derfor stadig, at der ikke er fundet tegn på forurening fra ejendommens sløjfede olietank, og vi venter på resultatet af de ”nye” målinger fra de steder, hvor der muligvis tidligere har været renserier.

## ***Generalforsamling 2009***

Der vil blive afholdt generalforsamling d. 2/3 2009 kl. 19:00 i Schæffergården. Den bliver afholdt tidligt for at fremskynde ejerforeningens stillingtagen til de store vedligeholdelsesarbejder, der forestår. Fristen for at begære et emne behandlet på generalforsamlingen er jf. foreningens vedtægter d. 15/2. Der vil blive udsendt indkaldelse til generalforsamlingen med 14 dages varsel.

***Med venlig hilsen og ønsket om en Glædelig Jul og et Godt Nytår***

Bestyrelsen