

Nyhedsbrev september 2008

Der er sket en del i perioden efter ejerforeningens generalforsamling i april måned – selv om det måske ikke lige er til at se. I det følgende kan du læse om status for mange forskellige emner, startende med vedligeholdelse af ejendommen. Sæt dig godt til rette i en magelig stol med noget styrkende inden for rækkevidde – der bliver brug for det.



Større vedligeholdelsesarbejder

Rambøll fik efter ejerforeningens generalforsamling i april ansvaret for alle stilladskrævende arbejder på ejerforeningens vedligeholdelsesplan, da det er mest praktisk, at ansvaret for koordineringen af brugen af stilladserne ligger et og kun et sted. Det vil sige, at Rambøll fik overdraget ansvaret for maling af vinduer og altanbånd m.m. samt udskiftning af tagrender, mens ansvaret for udskiftning af kældervinduer og udvendige kældertrapper og reparation af murværk op til 1 meter over terræn stadig håndteres direkte af ejerforeningen / administrationen.

Kældervinduerne i blok 8 (nr. 165 og 167) er i skrivende stund udskiftet, men der mangler stadig fugning omkring de nye vinduer. Udskiftningen af kældervinduerne i blok 6 (nr. 175 og 177) og blok 2 (nr. 203 og 205) er godt undervejs. Herefter vil vinduerne i den sidste butiksblok med oprindelige vinduer (Lions-blokken) samt et enkelt pilråddent stuevindue i en lejlighed blive udskiftet.

Hvad angår de stilladskrævende arbejder har der været en del ting, der skulle aftales endeligt, og på grund af flere nøglepersoners ukoordinerede sommerferier, var tingene først i starten af august faldet så meget på plads, at Rambøll var klar til et opstartsmøde med bestyrelsen og vores ejendomsinspektør. Alt var aftalt og håndværkerne var klart til at starte med 14 dages varsel. Der var bare et par men'er: Den murer, der foretog renoveringen af gavlmuren i 203, kunne ikke foretage renoveringen af de resterende sydgavle hurtigt nok, og derfor har Rambøll indhentet alternative tilbud på det arbejde. Samtidig var stilladset af forskellige grunde ændret fra at være leveret af maleren til at være leveret af VVS entreprenøren.

Disse to ændringer medførte en forøgelse af entreprisensummen, der ville betyde en stigning på ca. 18% i de beløb, der skal indbetales af ejerforeningens medlemmer. Denne stigning er efter bestyrelsens opfattelse ikke umiddelbart acceptabel, og ville kræve en fornyet stillingtagen fra ejerforeningens medlemmer.

Værre var det imidlertid, at Rambølls umiddelbare vurdering af altanbåndenes tilstand var, at betonen kunne være så nedbrudt, at det kunne være nødvendigt med en meget mere omfattende betonrenovering, end den planlagte. Rambøll er derfor blevet bedt om at foretage en undersøgelse. Efter en første indledende undersøgelse er vurderingen fortsat, at der kan blive tale om en væsentlig forøgelse af udgiften til renovering af altanerne i forhold til det planlagte. Rambøll foretager derfor flere undersøgelser i løbet af denne måned.

Bestyrelsen har modtaget Rambølls vurdering af effekten af renoveringen af gavlmuren i 203. Kort fortalt har Rambøll eftervist, at ydersiden af muren efter renoveringen er betydeligt mindre vandsugende end to andre gavlmure i ejendommen. Det er imidlertid ikke lykkedes at påvise en effekt på indersiden af gavlmuren – sandsynligvis fordi de klimatiske forhold ikke har været tilstrækkeligt belastende i den periode, der har været målt på muren. Bestyrelsen har derfor i enighed med administrationen foreløbigt konkluderet, at der på nuværende tidspunkt ikke er

tilstrækkeligt grundlag for at investere i en omfugning af alle de resterende 9 sydgavle i ejendommen. Rambøll mener dog stadig, at en omfugning og imprægnering af gavlmurene er det, der skal til for at løse fugtproblemerne med sydgavlene og fortsætter derfor med at måle på indersiden af nogle gavlmure. Det er også fortsat både bestyrelsens og administrationens forventning, at arbejdet skal udføres, men rigtigheden af denne store økonomiske investering skal først kunne påvises ved, at behandlingen af gavlmuren i 203 medfører en betydende reduktion af fugtbelastningen af indersiden af gavlmuren. Rambølls notat om fugtmålingerne kan hentes på ejerforeningens hjemmeside, www.ibstrupparken3.dk.

Ejerforeningen søgte i starten af året Gentofte Kommune om tilskud til reovering af sydgavlene. Svaret er endnu ikke kommet, men forventes at foreligge her i september måned. Vi har dog fået at vide, at det ikke er sandsynligt, at vi vil modtage tilskud.

Hvad angår reoveringen af de udvendige kældertrapper og murværk op til 1 meter over terræn på blok 2, 6, 7, 8 og 10, som er planlagt til at skulle foretages i år, så havde bestyrelsen valgt at benytte den murer, der foretog reoveringen af gavlmuren i 203. Han kunne som nævnt ovenfor ikke leve op til Rambølls krav til tidsplan for de resterende gavlmure og fik derfor af Rambøll at vide, at han ikke ville få opgaven med gavlmurene. Desværre fik det ham til at tro, at han havde tabt alt arbejdet på ejendommen, hvilket først blev klart, da der efter sommerferien blev rykket for en tidsplan for arbejdet. Det ligger derfor endnu ikke klart, hvornår reoveringen af kældertrapper og murværk kan starte.

Der er som ovenfor nævnt en del uafklarede forhold hvad angår altanerne – herunder tidsrammen og prisen for arbejderne. Derfor er der i skrivende stund heller ikke blevet indhentet konkrete tilbud på arbejderne, da det endnu ikke i tilstrækkeligt omfang er afklaret, hvad arbejdet omfatter. På baggrund af ovennævnte er det i øjeblikket ikke muligt at fastsætte størrelsen af det beløb, der skal indbetales af ejerforeningens medlemmer, og indbetalingen er derfor udskudt indtil videre.

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

I starten af august blev der foretaget en stikprøvevis kontrol af de justeringer, altan.dk har foretaget som led i 5-årgennemgangen. Ved stikprøverne viste det sig, at justeringen i flere tilfælde ikke var tilfredsstillende. Ved gennemgangen kunne det samtidigt i en lejlighed konstateres, at de fugtproblemer, som vores rådgiver tidligere har været i tvivl om skyldes kondens eller indtrængende vand, skyldes indtrængende vand. Bestyrelsen forelagde også nogle billeder af i vores øjne uacceptabelt fugearbejde i forbindelse med vinduesudskiftningen. Disse billeder kan også findes på ejerforeningens hjemmeside. Sagen fortsætter overfor entreprenøren via rådgivende ingeniør Peter Jahn.

Vicevært

Bestyrelsen har efter aftale med ejendommens vicevært besluttet at ansætte ekstra hjælp, idet den eksisterende arbejdsbyrde tilsyneladende er for stor for én mand. Ejendomsservicefirmaet RDK, der i en årrække bl.a. har stået for ferieafløsning for vores vicevært, har for en periode på 3 måneder fra d. 1. august fået til opgave at slå græs og tømme vores affaldsbeholdere (skaktning). Bestyrelsen evaluerer RDK's indsats løbende, og indtil videre må vi desværre konstatere, at den nye ordning ikke fungerer perfekt. Den har dog givet vores vicevært mulighed for at tage sig af nogle af de viceværtsopgaver, der for længe ikke har været tilstrækkeligt meget tid til.

Vaskeskema

Bestyrelsen er i færd med at udarbejde et nyt vaskeskema og foretage en revision af vasketursreglerne med henblik på at lette og forbedre beboernes planlægning og brug af vores to fælles vaskerier (i nr. 165/167 og 203/205). Det går en smule trægt med dette arbejde, da andre bestyrelsesopgaver har trængt sig på, men det er bestyrelsens mål, at have et nyt skema klar som forsøg i løbet af efteråret.

Parkering

Bestyrelsen har efter flere henvendelser fra beboere og ved selvsyn konstateret, at der på ejendommen foregår en del parkeringer i strid med reglerne i vores husorden. Bestyrelsen har rettet flere henvendelser til bilister, der holder til gene for andre. I nogle tilfælde har det hjulpet, i andre har det blot medført surhed rettet mod bestyrelsen. Bestyrelsen overvejer at overlade denne opgave til et privat parkeringsselskab, der uden udgift for ejerforeningen kan holde opsyn med parkering på ejendommen og kan udskrive bøder til bilister, der vælger at parkere til gene for andre.

Bestyrelsen har bedt administrationen om at rette henvendelse til vore naboer ved banestien med henblik på at bringe deres og deres gæsters parkering på ejendommens areal til ophør. Også dette forhold ville en aftale med et privat parkeringsselskab kunne bringe orden på.

Affald og skaktning

Der har i flere opgange været problemer med ildelugt fra nedstyrningsskaktene. Der har i nogle opgange til tider nærmest lugtet som på en losseplads. Det kan vi naturligvis ikke leve med. Der er flere problemer med nedstyrningsskaktene: Der har været problemer med vores viceværts rengøring af skaktrummene. Skraldebøtterne passer ikke ordentligt i skaktrummene, så affald kan falde ved siden af bøtterne, og affaldsposer kan blive slået i stykker, fordi de kan ramme en kant på bøtterne. Affaldsbøtterne trænger i meget høj grad til at blive rengjort. Skaktlågerne lukker ikke lufttæt, så ildelugt fra skakten kan uden problemer trænge ind i opgangen. Og sidst men ikke mindst, så er folk slemme til at smide utilstrækkeligt emballeret affald i nedstyrningsskaktene. I et forsøg på at få folk til at emballere deres affald tilstrækkeligt, har bestyrelsen opsat et opslag i alle opgange for at gøre opmærksom på problemet. Vi kan ikke byde vores rengøringsfolk disse forhold. Vi kan heller ikke byde os selv, vores naboer og gæster, at der stinker i opgangene. Ud over de opsatte opslag bliver der arbejdet på at få klaret de øvrige problemer med nedstyrningsskaktene.

Bestyrelsen er blevet opfordret til at give en anbefaling vedrørende hvilke poser, der er bedst egnede til emballering af affald nedkastet i vores skakte. Vi undersøger derfor sagen yderligere, og opdaterer opslagene i opgangene, når vi er kommet frem til et resultat.

Storskraldscontaineren

Der sker fortsat henstilling af stort inventar i vores containerrum. Det medfører en økonomisk belastning af ejerforeningen og er forbudt i henhold til husordenen. Bestyrelsen henstiller til alle at overholde de i husordenen givne regler for benyttelse af containeren. I modsat fald vil containerordningen blive nedlagt. Hvis beboere har oplysninger om personer, som i strid med husordenen henstiller stort inventar i eller ved containeren, bør de rette henvendelse til bestyrelsen.

Regionen og forureningssagen

Regionen lovede os oprindeligt et svar på undersøgelsen om forurenede jord på ejendommen i januar måned i år. Et fund af svage spor af klor i de første målinger ved de formodede tidligere rensesier har betydet, at regionen har foretaget nye målinger for at fastslå, om der er tale om forurening. I forbindelse med disse undersøgelser ødelagde teknikerne flere nye fliser på vores område. Bestyrelsen har klaget til regionen, som har tilkendegivet, at de vedstår deres ansvar. Vi forventer derfor, at de beskadigede fliser vil blive udskiftet uden udgift for ejerforeningen. Der er ikke blevet fundet spor af olie fra de nedlagte olietanke ved den tidligere varmecentral.

Lyskasser

Ristene over lyskasserne foran forretningerne hviler ikke længere sikkert på lyskasserne og en enkelt ser ud til at være i fare for at styrte ned i lyskassen. Bestyrelsen har derfor bedt om at få indhentet tilbud på at få repareret lyskasserne, så ristene kommer til at ligge helt stabilt.

Kælderrum

Bestyrelsen har modtaget 16 henvendelser om ekstra kælderrum. Disse skal nu analyseres og der skal tages beslutning om, hvor mange steder og hvor mange kælderrum der skal oprettes. Beboere, som har ønsket et rum, vil snarest få besked om, hvorledes man kan imødekomme deres ønske.

Kloakrist ved 167

Kloakristen i vejen ved 167 er blevet udskiftet, da hængslet var gået i stykker så risten ikke lå ordentligt og var til fare.

Beplantning blok 2

Den gamle forsømte sandkasse bag blok 2 er blevet omdannet til et rosenbed og skaber forhåbentligt mere glæde som rosenbed, end den gjorde som sandkasse.

Cykelrazzia

Der vil i nær fremtid blive foretaget en ”cykelrazzia” i vores cykelkældre, og i lighed med tidligere, vil cykler, der ikke benyttes, blive fjernet. Der vil blive opsat opslag i opgangene med yderligere oplysninger om cykelrazziaen.

Rotter

Der har i længere tid været et rottehul i græsplænen over for varmecentralen (nr. 179). Rottefængere og Lyngholm (aut. kloakmester) har ikke kunnet fastslå, hvor rotten kom fra – den kom ikke fra den nærliggende kloak. Hullet blev derfor på anbefaling fra Lyngholm fyldt op med jord og stampet til. Hullet er blevet gravet op igen nedefra, og der er siden blevet set en rotte ved hullet.

I forbindelse med kældervinduesudskiftningen i nr. 165/167 blev der ryddet op i et kælderrum, som viste sig at fungere som rotterede – der var en stor, levende rotte i en flyttekasse samt en død rotte, der var blevet mummificeret i en høj krukke, den var faldet i og ikke kunne komme op af igen. Rottefænger blev endnu en gang tilkaldt og opsatte en fælde i kælderrummet. Desværre havde rottefænger ikke lokkemad med, og fælden var stadig tom næste dag, hvor kælderrummet og kælderyderdøre fik lov til at stå åbent hele dagen pga vinduesudskiftningen.

Rotten er sandsynligvis stukket af, lige så snart den har kunnet se sit snit til det, og der er ikke set tegn på rotter i kælderen siden, selv om der har stået to fælder (med lokkemad) og der har været strøet mel på noget sort plastik flere steder for at afsløre aktivitet fra rotten.

Rottehullet i græsplænen over for varmecentralen ligger meget tæt på varmekanalen mellem varmecentralen og nr. 165/167, så bestyrelsen bad vores vicevært om at undersøge muren, hvor varmerørene går ind i nr. 165/167, for huller. Det viste sig, at der var et stort hul under et af rørene. Viceværten lukkede straks hullet med cement, så rotten ikke længere kan komme ind den vej. Vi håber meget, at vi hermed har set den sidste rotte i kælderen i nr. 165.

Hundehold

Bestyrelsen gør opmærksom på, at det fortsat i henhold til husordenen ikke er tilladt at holde hund i ejendommen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen