



## Nyhedsbrev december 2010

Julesneen faldt tidligt i år – desværre for tidsplanen for renoveringen af blok 1 og 2. Dette nyhedsbrev er skrevet i løbet af første uge af december måned, hvor arbejdet på de to blokke stort set har været indstillet i flere uger på grund af vintervejret. Ud over nogle ekstra udfordringer for renoveringen, så kommer sneen også til at betyde øgede udgifter til snerydning.

### ***Ingen komplet omfugning af sydgavl i blok 1, men til gengæld mulighed for efterisolering***

Murerentreprenøren (Otto P. Needergård) har igennem et stykke tid fastholdt, at det ikke er nødvendigt at udfræse fuger i sydgavlen i blok 1, da fugerne i denne blok er i god stand. Ejerforeningens byggetekniske rådgiver, Fogh & Følner, har derfor fået foretaget endnu en undersøgelse af gavlmurens tilstand. Denne gang er undersøgelsen foretaget af Teknologisk Institut, og undersøgelsen er foretaget hurtigt og effektivt, og er mundet ud i en rapport, der virker betydeligt bedre funderet, end det arbejde Rambøll tidligere har udført for foreningen. Konklusionen af undersøgelsen er, at det kun er nødvendigt at foretage en komplet udfræsning og genfugning af selve gavltrekanten i sydgavlen i blok 1, mens resten af gavlene blot skal gennemgås for skader.

Som et biprodukt af undersøgelsen er det kommet frem, at gavlmuren i både syd- og nordgavl i anden sals højde ikke som tidligere antaget er massiv, men derimod er udført som ”kanalmurværk”; murværk med faste bindere. Det betyder, at der i muren er en del hulrum, der med fordel kan isoleres ved indblæsning af isolationsmateriale. Ny forskning foretaget af Teknologisk Institut har vist, at efterisolering af denne type murværk kan næsten halvere energitabet gennem muren. Ud over en reduktion af varmeudgiften, vil en efterisolering af murværket reducere faren for skimmelvækst på gavlmuren. Gavlmurene i stueplan og første sals højde er massiv og kan derfor som tidligere antaget ikke hulmursisoleres.

Da en del af gavlmuren således kan hulmursisoleres, blev bestyrelsen straks interesseret i at få undersøgt, om det også er muligt at hulmursisolere dele af facademurværket, som arealmæssigt er en betydeligt større del af ejendommens ydermur. En foreløbig undersøgelse af muren til gadesiden har vist, at den er udført som kanalmurværk i første og anden sals højde, mens muren i stueetagen er massiv. Det skal dog bemærkes, at der sandsynligvis er en del af murværket over og under vinduer og franske altandøre, der ikke er hult, og derfor ikke kan efterisoleres.

Hulmursisolering er ikke en del af det nuværende renoveringsprojekt. Isolering er imidlertid overordnet set en god ting, og isolering af gavlmurene i anden sals højde vil ud over en reduktion af varmeudgiften også tjene til helt eller delvist at afhjælpe problemer med skimmeldannelse på indersiden af muren. Bestyrelsen har derfor besluttet at udføre en efterisolering af gavlmurene i anden sals højde i blok 1 og 2, mens der endnu er stillads oppe. Dette arbejde er udført. Der er endvidere indgået aftale om efterisolering af gavlmurene i anden sals højde i resten af ejendommen. Udgiften til denne efterisolering er forholdsvis beskeden, og kan indeholdes i den besparelse, der blev opnået i udbuddet og i punktet uforudseelige udgifter, og i øvrigt tjent ind i form af varmebesparelse på under 10 år med dagens energipriser.

Efterisolering af resten af murværket er betydeligt dyrere (da arealet er betydeligt større), og kræver derfor en forudgående godkendelse af en generalforsamling. Bestyrelsen arbejder derfor i øjeblikket på til brug ved førstkommende generalforsamling at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for efterisolering af alt det murværk, det kan lade sig gøre at efterisolere.

### ***Utætte stuevinduer***

Efter års problemer med utætte stuevinduer, og flere mislykkede forsøg på udbedring, bliver der i forbindelse med gennemgangen af altanbåndene også foretaget en gennemgang af inddækningen over stuevinduerne. Hvis der konstateres mangler og fejl i inddækningen, vil den blive skiftet med ny løskant (drypnæse) og fuge. Har man problemer med indtrængende vand over sit stuevindue, er det vigtigt at melde det til vores vicevært nu, da det ikke helt kan udelukkes, at fejl overses i gennemgangen, og det ville være rigtigt ærgerligt, hvis der skal skiftes løskant over et vindue, efter at reoveringen af altanbåndet over vinduet er foretaget.

### ***Pergolaer***

Pergolaerne har længe været i en miserabel tilstand. En nedtagning af de sidste glas og spærene i pergolaerne har fra starten været en del af reoveringsprojekt. Entreprenøren valgte at udføre dette arbejde som noget af det første. Tilbage står nu blot søjlerne og en rem, og det er meget tydeligt, at pergolaerne var et væsentligt element i ejendommens arkitektur. Det var bestyrelsens tanke at vente nogle år med reetableringen af pergolaerne. Vores rådgiver (Fogh & Følner) har imidlertid presset på for at få pergolaerne reetableret som en del af det nuværende reoveringsprojekt både af arkitektoniske årsager, og fordi reoveringen af murværket i forretningsblokkene ikke kan afsluttes, før spærene i pergolaerne reetableres. Bestyrelsen har derfor accepteret et favorabelt tilbud på en delvis reetablering af pergolaerne. Tilbuddet er på ca. en fjerdedel af det beløb, som en komplet reovering af pergolaerne er blevet skønnet til i Fogh & Følners tilstandsrapport. Træværk og metalsøjlerne vil blive reetableret og malerbehandlet, mens færdiggørelsen med glas til et tilsvarende beløb fortsat er udsat til et senere tidspunkt. Den delvise reovering af pergolaerne finansieres med en del af den besparelse, der blev opnået i udbudsresultatet.

### ***Nye udvendige kældertrapper, blok 7 og 10***

Bestyrelsen er absolut ikke tilfreds med den hastighed, hvormed kældertrapperne i blok 7 og 10 er istandsat og udskiftet. Derfor har bestyrelsen valgt at indhente alternative tilbud fra andre entreprenører på dette arbejde i resten af ejendommen. Kvaliteten af det hidtil udførte arbejde er i det store og hele tilfredsstillende, så det er ikke ud fra en kvalitetsvurdering, at bestyrelsen overvejer at skifte entreprenør.

### ***Justering af gadedøre***

Efter måneders tovtrækkeri om de utallige mangler og deciderede fejl ved monteringen af gadedørene med entreprenøren, MVZ, er det endelig ved hjælp fra Administrationen og en uvildig faglig gennemgang samt en trussel om syn og skøn lykkedes at få MVZ til at acceptere, at udbedre de nævnte fejl og mangler. Dette arbejder pågår i øjeblikket. Først når bestyrelsen har endeligt godkendt arbejdet, vil kravet om restbetaling fra firmaet blive imødekommet.

## ***Vandskade og underminering af asfalt ved garager nærmest stationen***

I foråret blev garagepladsen ved blok 1 undermineret af en voldsom lækage i hovedvandleddningen til ejendommen. Skaden vil blive repareret af den kommunale vandforsyning, Nordvand A/S. Bestyrelsen har meddelt Nordvand A/S, at vi gerne vil vente med endelig reparation til efter vinteren, idet man ikke er helt sikker på, om alle sætninger forårsaget af bortvaskning af underlaget er overstået. Det er derfor bedst at vente for ikke igen og igen at skulle brække asfalten op.

## ***Massiv vandskade i nr. 191 – gør det aldrig nogen sinde...***

Vi er mange, der hvert år kæmper med træge radiatorventiler, som sætter sig fast i løbet af sommeren og uden for varmeperioden. Normalt kan man selv få liv i ventilen med lidt snilde og hvis det ikke lykkes, kan man få viceværten til at hjælpe med det. Ved man ikke, hvad man skal gøre, og navnlig ikke gøre, skal man imidlertid holde sig fra selv at forsøge. Det kan gå grueligt galt. Uden i øvrigt her at tage stilling til, om der er gjort noget forkert i den konkrete sag, kan det konstateres, at et forsøg på at få varme i radiatoren gik grueligt galt i nr. 191. Pludselig strømmede skoldende vand ud, og det lod sig ikke stoppe, før ca. 600 liter var tømt af varmeanlægget og ud i lejligheden og lejligheden neden under. Der kører stadig affugtere i de to lejligheder. Den familie, der var så uheldig at bo nedenunder, har måttet genhuses, og kan nok ikke flytte hjem igen foreløbigt. Derfor må det på det kraftigstes indskærpes, at er man i det mindste i tvivl om, hvordan man får liv i en fastsiddende radiatorventil, så skal man ikke begynde at eksperimentere, men derimod kontakte viceværten.

## ***Fornyelse af energimærke***

Ejendommens lovpligtige energimærke er blevet fornyet. Ikke overraskende er resultatet en bundkarakter.

## ***Ændring af inspektørfunktion***

Bestyrelsen har i samarbejde med Flemming (vores vicevært) og Administrationen ændret inspektørfunktion således, at hovedparten af denne funktion nu varetages af Flemming. Dette indebærer efter bestyrelsens vurdering en forbedring af inspektørfunktionen og har bl.a. resulteret i, at bestyrelsens sagsliste er blevet reduceret væsentligt. Man skal derfor ikke længere ringe til administrationen, hvis man skal tale med vores ejendomsinspektør, men derimod til viceværten på tlf. 40 20 97 49 / 40 92 56 55.

## ***El-tjek***

Det har vist sig, at der sandsynligvis er fejl i en stor del af de private el-installationer i ejendommen. Selv om der i givet fald er tale om fejl, der i princippet ikke vedrører ejerforeningen, har bestyrelsen alligevel foranlediget, at man kan tilmelde sig et tjek hos ejendommens faste el-installatør. Se vedlagt skrivelse om el-tjek.

## ***Prisforhøjelse og ændring i kanaludbud fra YouSee***

YouSee (TDC kabel-TV) har varslet en prisforhøjelse og ændring af kanaludbuddet. Grundpakken stiger således til 64,20 kr./md. inkl. moms, mens både mellem og fuldpakken stiger med 25 kr./md. inkl. moms. En ny kanaloversigt kan hentes på [yousee.dk/nykanaloversigt](http://yousee.dk/nykanaloversigt), og vil også blive lagt ind på ejerforeningens hjemmeside – formentlig mellem Jul og Nytår.

## ***Parkering langs hækkene***

Sneen gør pladsen på vores veje mere trang, så husk at holde så langt ind mod hækken som muligt ved parkering – ikke mindst, hvis man har vendt bilen, inden man har parkeret. Biler, der holder et stykke ude på vejen, kommer hurtigt til at holde i vejen for både snerydning og skraldebil.

## ***Nye vedtægter***

For et stykke tid siden vedtog ejerforeningens generalforsamling at ændre foreningens vedtægter mht. ejerforhold til forgreningerne på faldstammerne. Tinglysningen af de nye vedtægter har taget lang tid (digital tinglysning), men er nu på plads, og de nye vedtægter deles ud til foreningens medlemmer sammen med dette nyhedsbrev.

## ***Fodring af fugle***

Det er atter sæson for fodring af fugle. Det er imidlertid jvf. husordenen ikke tilladt at fodre fugle på vores ejendom, da man samtidigt også fodrer rotterne.

## ***Tidlig aflæsning af varmemeforbrug***

Sidste vinter blev afregningsperioden for varmeregnskabet ændret til at følge kalenderåret. I år blev varmen aflæst længe inde årsskiftet. Administrationen har derfor på vegne af bestyrelsen stillet nogle spørgsmål til ISTA, der står for aflæsningen. Vi har endnu ikke modtaget fyldestgørende svar på de stillede spørgsmål.

***Bestyrelsen ønsker hermed alle en glædelig Jul og et godt Nytår***