

Nyhedsbrev juni 2010

Vi er nu omtrent halvvejs i 2010, og der er gået ca. 3 måneder siden årets ordinære generalforsamling i ejerforeningen. Det er således på høje tid at give en orientering om status over tingenes tilstand i vores ejerforening.

Byggesagen

Ejerforeningens byggetekniske rådgiver, Fogh & Følner A/S, er i fuldt sving med planlægning og projektering. Udbudsmateriale på de planlagte arbejder er blevet sendt til de entreprenører, der bliver indbudt til at afgive tilbud. Der er – i skrivende stund – ikke opstået forhold, der vil betyde forsinkelse af projektet, og administrationen arbejder på at færdiggøre materiale vedr. den forestående ekstraordinære indbetaling pr. 1/8 2010 til renoveringen og deltagelse i fælleslån. Du kan herunder læse lidt mere om status på nogle forskellige dele af renoveringsprojektet.



Bestyrelsen har i samarbejde med Fogh & Følner undersøgt muligheden for at etablere ”**velfærdsfaciliteter**”, d.v.s. frokoststue og toilet-, bade- og omklædningsfaciliteter for håndværkerne, i vores bygninger, dels for at spare udgifter til etablering og drift af en skurby og dels for at slippe for at skulle have en grim skurby til at stå i vejen et eller andet sted på ejendommen. Etablering af sådanne faciliteter i bygningerne ville betyde, at ejerforeningen ville kunne have glæde af faciliteterne ved senere større vedligeholdelsesarbejder – f.eks. udskiftning af faldstammer. Det har imidlertid vist sig urentabelt at etablere disse faciliteter i vores bygninger, så der er ikke nogen vej uden om, at der vil blive etableret en skurby, når renoveringsarbejderne går i gang.

Der er blevet foretaget udbedring af et par utætte trappeovenlysvinduer som del af den normale vedligeholdelse af ejendommen. Dette arbejde blev udført af ICOpal, som kom med den bekymrende melding, at der snarest burde lægges et nyt lag pap på **taget**, da det eksisterende pap var slidt. Det harmonerede ikke med en få år gammel vurderinger fra ICOpal, hvorfor bestyrelsen straks bad Fogh & Følner om at få foretaget en uvildig undersøgelse af tagene. Resultatet af den undersøgelse er heldigvis, at der ikke er nogen grund til bekymring, da der stadig er lang tid til, at det bliver nødvendigt at lægge et nyt lag pap på tagene.

Da Rambøll undersøgte vores betonaltaner, konkluderede de bl.a., at **altankasserne** generelt er i dårlig forfatning og bør skæres ned i forbindelse med en renovering af altanbåndene. Fogh & Følners vurdering har været, at det ikke står helt så slemt til, så også her er der blevet foretaget en supplerende undersøgelse af nogle af de værste altankasser. Endnu en gang har vi fået et positivt resultat, idet Fogh & Følners ”beton-ingeniør” har fastslået, at altankasserne generelt er i tilstrækkeligt god stand til, at det kan betale sig at sætte dem i stand. Der er kun et par enkelte altankasser, der er i så dårlig stand, at de skal udskiftes totalt.

”**Gavlsagen**” har stået på i alt for lang tid. Rambøll har i den forgangne vinter endnu en gang forsøgt at måle effekten af den omfugning og imprægnering, der er blevet foretaget af sydgavlen i 203. Deres fugtmålinger har vist, at behandling *har* betydet en reduktion af fugtniveauet i gavlen i 203 i forhold til en ikke-behandlet sydgavl i en anden blok. Men behandlingen er ikke tilstrækkelig til at sikre et godt indeklima, da murene er uisoleret. De foretagne målinger er imidlertid behæftet med en betydelig usikkerhed, og vi har i den periode, hvor Rambøll har foretaget målingerne, været forskånet for vejrforhold, der er lige så belastende som de voldsomme regnvejr, der førte til vand drivende/dryppende ned af indersiden af gavlmurene i flere lejligheder.

Det blev i forbindelse med omfugningen af gavlmuren i 203 konstateret, at fugningen af gavlen var mangelfuld med deraf følgende forøget risiko for vandindtrængning i murværket. Der er ingen særlig grund til at tro, at andre af vores gavlmure er væsentligt bedre udført. Samtidig er der en mulighed for, at en af grundene til, at Rambøll ikke har målt en større effekt af omfugningen og imprægneringen, end de har, er, at imprægneringen bidrager til at holde på den fugt, der diffunderer ud gennem muren inde fra lejlighederne. Og en ordentligt fuget mur burde generelt ikke behøve at blive imprægneret. Bestyrelsen har derfor besluttet, at vi også på dette punkt ønsker at følge Fogh & Følners anbefaling, der er, at gavlmurene bliver omfugget men ikke imprægneret i forbindelse med reoveringen.

Rambøll har i øvrigt i forbindelse med deres undersøgelse af gavlmurene anbefalet, at der foretages en varmeisolering af gavlmuren udefra. En sådan isolering vil enten ændre ejendommens udseende markant med en ny pudset overflade på de isolerede mure, eller betyde, at der skal opbygges en skalmur uden på den eksisterende sydgavl. Hvad angår varmeisolering er sydgavlne ikke væsentligt forskellig fra østfacade og nordgavle. Man kan derfor argumentere for, at hvis sydgavlne isoleres udefra, så bør resten af bygningen også isoleres. Et sådant projekt vil derfor enten ændre ejendommens udseende totalt eller være nærmest totalt økonomisk uoverskueligt for vores ejerforening, og står næppe på nogen måde i et rimeligt forholdt til de opnåede forbedringer, selv om vi med et sådant projekt ville være i god tråd med en klima- og CO₂-bevist reovering. Bestyrelsen har derfor ingen planer om at gå videre med denne anbefaling.

Rambøll har givet to diametralt modsatte vurderinger af, om det ville kunne betale sig at foretage en rensning af vores **ventilationskanaler**. Først mente de, at det ville kunne betale sig, og siden ændrede de holdning til, at det ikke ville kunne betale sig. Fogh & Følner har derfor haft en ingeniør til igen at vurdere ventilationskanalerne. Konklusionen er nu, at kanalerne burde have haft en større dimension for at kunne foretage en effektiv udluftning af vores lejligheder, at effekten på vores indeklima af en rensning af kanalerne sandsynligvis ikke vil være stor – og at det anbefales, at der etableres mekanisk udsugning på vores ventilationskanaler. Rambøll anbefalede også en etablering af mekanisk udsugning og vurderede, at det vil koste ca. 3 mio. kr. for hele ejendommen. Den nye vurdering er, at etableringen af mekanisk udsugning vil beløbe sig til ca. 1.5 mio. kr. Bestyrelsen har vurderet, at vi i lighed med tidligere ikke for nuværende ønsker at etablere mekanisk udsugning og udskyder derfor en evt. beslutning herom til en senere lejlighed (generalforsamling). For måske bedre at kunne vurdere effekten af en rensning af ventilationskanalerne er der som forsøg for ejerforeningens regning blevet rensnet en ventilationskanal i forbindelse med en privat reovering af et badeværelse.

I forlængelse af ovenstående vurdering af vores ventilationskanaler ønsker bestyrelsen at minde om, at det er væsentligt for et godt indeklima, at man som beboer sørger for tilstrækkelig udluftning af sin lejlighed: Husk at lufte ud to til tre gange om dagen med gennemtræk i 5-10 minutter hver gang.

Nye udvendige kældertrapper, blok 7 og 10

Det er endeligt lykkedes at komme i gang med reoveringen af vores kældertrapper. Man tror næsten, at det er løgn, men da alt var klart til start, kom der en dum forsinkelse, idet entrepriseaftalen ikke var blevet underskrevet til tiden. Ærgerligt og til stor frustration for bestyrelsen.

Hvorom alting er: I første omgang får blok 7 (169 og 171) og blok 10 (155 og 157) nye kældertrapper. Disse trapper reoveres først, så vi kan være sikre på, at vi ønsker de resterende

kældertrapper renoveret på tilsvarende vis. Støbningen af den nye kældertrappe i nordenden af blok 7 (hvorfra billedet på forsiden af dette nyhedsbrev stammer) er godt på vej, men den gamle kældertrappe i nordenden af blok 10 er ved at blive hugget op.

Udskiftning af gadedøre

Vi fik ved juletid udskiftet alle gadedøre i ejendommen. Den sag er desværre endnu uafsluttet, idet bestyrelsen ikke er tilfreds med kvaliteten af det udførte arbejde. Vi er i bestyrelsen kede af, at resultatet endnu ikke lever op til vores - synes vi selv - rimelige forventninger. Vi håber på og regner med, at denne sag snart vil kunne afsluttes.

Beskæring af syrener

Syrenerne langs banestien er blevet beskåret efter råd fra en gartner. Der har været tale om en ret voldsom beskæring – det er også en opfattelse, som deles af bestyrelsen, men det skulle være det, der på sigt er bedst for syrenerne. Beskæringen er foretaget, fordi syrenerne trængte til at blive beskåret og for at imødekomme et ønske fra nogle beboere, der følte sig utrygge ved at færdes på banestien, da syrenerne afskærmede stien fra resten af ejendommen. Efter beskæringen har bestyrelsen modtaget henvendelser fra beboere, der føler sig generet af, at der nu er friere indsyn til deres stuer fra banestien. Det er ikke altid let at gøre alle glade og tilfredse.

Utilstrækkelig indpakning af affald, der kastes i nedstyrtnings-skakten

Bestyrelsen har tidligere indskærpet, at affald, der kastes i nedstyrtnings-skaktene, i henhold til husordenen **skal være forsvarligt indpakket i lukket pose**. Det er desuden ikke tilladt at skaffe sig af med aviser, pap, glas og større affald ved at kaste det i skaktene. Det er således desværre nødvendigt at gentage truslen om, at **skakterne vil blive lukket af** i de opgange, hvor beboere ikke kan finde ud af overholde husordenens bestemmelser, og at man herefter selv vil være nødt at bære sit affald ned i skralderummet i sydgavlen.

Ovenstående stammer fra et tidligere nyhedsbrev. Vores vicevært kan desværre konstatere, at skønt det en overgang har hjulpet at indskærpe vigtigheden af, at affald indpakkes forsvarligt, så er effekten desværre ved at være forsvundet igen. Det er ikke specielt muntert som bestyrelse at skulle komme med ”sure opstød” vedr. håndtering af skrald, men det er altså desværre endnu en gang nødvendigt. Det ville være ærgerligt, hvis vi bliver nødt til at gøre alvor af truslen om kollektiv afstraffelse i form af aflukning af nedstyrtnings-skaktene i de værst svinende opgange. Vi håber meget, at der sker en bedring i situationen, samt at dette er den sidste gang i meget lang tid, at det er nødvendigt at minde om at affald skal indpakkes forsvarligt. Ikke mindst fordi vores nuværende ordning i høj grad beror på, at vores vicevært kan leve med den til hverdag. Hvis det kommer til et punkt, hvor han ikke længere kan det, vil det blive nødvendigt at håndtere vores husholdningsaffald på en anden måde til praktisk og økonomisk ulempe for alle i vores ejendom.

Vores vicevært oplyser, at Netto forhandler nogle anbefalelsesværdige affaldsposer med snørrelukning. Disse poser går kun sjældent i stykker, når de kastes i nedstyrtnings-skakten, og snørrelukningen gør det meget lettere at lukke posen ordentligt, inden den kastes i skakten..

Kompostcontainer sløjfes

Kompostcontaineren ved bebyggelsens store skraldecontainer fungerer ikke særligt godt, og vil derfor blive sløjfet i nær fremtid. I stedet vil der inden for plankeværket blive opsat en container til haveaffald. Denne container vil blive tømt hver 14. dag af kommunen.

Møl

Der har været en del møl i kælderen 165/167. Efter en periode, hvor enkelte beboere gjorde deres bedste for at bekæmpe møllene, blev det klart, at der krævedes en professionel bekæmpelse for at komme problemet til livs. Det er lykkedes at finde angrebets arnested, og møllene er nu blevet effektivt sprøjtet – og forhåbentligt nedkæmpet. Hvis man skal drage en konklusion af denne sag, så må det vist være, at hvis man finder noget tøj, som møl har gnasket godt og grundigt i, så er det nødvendigt at tjekke godt og grundigt i nærheden af det angrebne tøj. Det er ikke nok blot at kassere det angrebne tøj og tro, at alt er godt, hvis det, der hænger nærmest ikke er angrebet. Rådet fra den professionelle skadedyrsbekæmper var i øvrigt, at man i handelen kan købe mølbekæmpelsesmiddel på strimler, som minder om gammeldags fluepapir. Der er et hul i strimlerne, så de kan hænges på en bøjle sammen med tøjet i en pose. Har man en sådan strimmel skulle ens tøj være nogen lunde sikret. Så langt så godt... problemet er bare, at disse strimler blev trukket ud af handlen hurtigst muligt, efter det har vist sig, at de var kræftfremkaldende, selv ved normal brug. I stedet anbefaler Matas klædemølfælder, der skulle være uskadelige for mennesker. Møl kan i øvrigt også bekæmpes ved at lægge angrebet tøj i en fryser ved -18°. Det overlever møllene ikke.

Vaskekældrene

Vores to vaskekældre har gennemgået en foryngelseskur. De har tidligere haft malet betongulv. Malingen begyndte at skalle af ret kort tid efter, de blev malet sidst, og med tiden var de blevet et ret trist syn. I stedet for at male dem op, har bestyrelsen valgt en mere langtidsholdbar løsning med fliser. Samtidigt er de gamle terrazzoiblødsætningskar blevet kasseret – også de havde set bedre dage – især karret i nr. 165/167 var i en trist forfatning. Der er blevet opsat stålvaske i stedet for de kasserede terrazzo kar. Der vil også komme nye borde ophængt på væggen, så det bliver lettere at gøre rent i vaskekældrene. Endeligt er der blevet lavet pudsreparationer af væggene og efterfølgende malet.

Der har i mange år været permanent lys i de to kældre med vaskeri. Det oprindelige minutlys var blevet sløjft og erstattet med permanent lys for at beboere kunne føle sig mere trygge ved at færdes i disse kældre. Det permanente lys har affødt spørgsmål og undren fra beboere, der ikke kender historien bag det permanente lys i disse kældre. I erkendelse af, at det ikke er comme il faut at have permanent lys i en kælder i disse CO₂-beviste tider, er der igen blevet genopsat columbustryk der er suppleret af et tidsur. Det er meningen, at der fremover i tidsrummet, hvor vaskeriet er åbent, vil være permanent lys i disse kældre, og der uden for åbningstiden vil være minutlys. Desværre er det endnu ikke lykkedes for vores elektriker at få tidsstyringen til at virke i nr. 165/167, men det skal nok lykkes.

Parkering

Blot en lille påmindelse: Husk at få et nyt ”Ibstrupparken-parkeringstilladelse” skilt hos vores vicevært. Parkerer man på ejerforeningens areal uden et sådant, risikerer man – i overensstemmelse med skiltningen på vores veje – at finde en påmindelse under vinduesviskeren om, at uvedkommende parkering på ejerforeningens areal medfører politianmeldelse.

Vandskade og underminering af asfalt ved garager nærmest stationen

Der har i vinterens løb været to rørbrud på den kommunale vandforsynings (Nordvands) rør på vores ejendom. Det første gik ud over en af de centrale flisebelagte stier i vores ejendom, og reetableringen af stien måtte udskydes, til der ikke længere var frost i jorden. Det andet brud

skete ud for garagerne nærmest stationen, og der er efterfølgende meget, der tyder på, at hele området ud for garagerne er blevet undermineret og skal have ny asfaltbelægning. Det har været Nordvand, der i begge tilfælde har stået for reparationen af rørbrudene og reetableringen af det berørte areal. Det er først for nyligt blevet konstateret, at det muligvis er hele området foran garagerne ved det andet brud, som skal have ny asfaltbelægning, så det vides endnu ikke med sikkerhed, at det er Nordvand, der kommer til at stå for det.

Beboerfest

Bestyrelsen er som et nyt tiltag i gang med at arrangere en beboerfest for både ejere og lejere. Den vil blive afholdt lørdag d. 28/8. Der vil snart blive omdelt en invitation, men sæt allerede nu et kryds i kalenderen. Kom og lær dine naboer i ejerforeningen bedre at kende under afslappede og hyggelige former.

Med venlig hilsen og ønsket om en god sommer

Bestyrelsen