

Nyhedsbrev december 2017

Kære beboere

Hermed en kort orientering om tingenes tilstand i vores ejendom.



Egedals nye faste folk på ejendommen

Efter at Kim Gyldensted stoppede hos Egedal Ejendomsservice i begyndelsen af året, har vi været igennem en periode med forskellige folk som fast vicevært på ejendommen. Dennis og Mark har nu i et godt stykke tid været fast på posten og har gjort et godt indtryk på bestyrelsen. Det er også bestyrelsens opfattelse, at de er blevet vel modtaget blandt ejendommens beboere.

Velkomstmappe

Bestyrelsen har udarbejdet en velkomstmappe til nye beboere. For at alle i vores bebyggelse skal være orienteret om, hvad vi tilbyder nye tilflyttere, har bestyrelsen valgt, at alle beboere har fået velkomstmappen til orientering. Mindre dele af mappen er skrevet på engelsk af hensyn til ikke dansktalende beboere. Bestyrelsen modtager gerne forslag til ændringer og tilføjelser til mappen, som i øvrigt er blevet modtaget meget positivt af beboerne.

Vinduesudskiftning i pergolarum

Vinduespartierne i pergolarummene (de små rum mellem vores beboelsesblokke og forretningsblokkene) var efterhånden i stor stil ved at være rådnet op, så der er foretaget en udskiftning til moderne vinduer i "træ-alu", der også er anvendt til kældervinduerne.

Udskiftning af garageporte

De gamle udslidte porte til ejerforeningens 12 garager er ved at blive skiftet fra almindelige porte til vippeporte.

Træbeskæring

Vi har fået beskåret en del af vore store træer. Et af træerne ud for blok 5 havde en uhensigtsmæssig form, og der var en risiko for, at en større del af træet ville brække af. Det store træ ud for det grønne område af blok 6 skyggede for flere beboere, så af den grund har bestyrelsen valgt at trimme træet. Resten af træerne – de små frugt bærende træer – vil blive beskåret inden jul, idet de har vokset sig alt for store og uformelige, og fordi en del af dem kaster deres frugter på vore veje til gene for beboerne.

Tyverisikring af udvendige kælderdøre

Efter et kælderindbrud, hvor tyven ved hjælp af et koben er kommet ind i kælderen gennem en kælderdør, er der blevet foretaget en tyverisikring af samtlige udvendige kælderdøre. Karmen er blevet understøttet, så den ikke længere kan give efter for et koben, og der er endvidere blevet monteret metalprofiler, som forhindrer, at et koben kan presses ind mellem dør og karm.

Tyverisikring af altandøre

For beboere, som bor i stuen med stuealtan ud til de grønne arealer, har der været en del indbrud og forsøg på samme. Bestyrelsen har sammen med vores tømrer udarbejdet et sikringstilbud med låseforstærkning i karmene på vinduer og altandør samt forstærkning af fyldningen i altandøren. Tilbuddet er stadig gældende, og interesserede kan henvende sig til bestyrelsen for nærmere orientering.

Skaktrens og maling

Alle nedfaldsskakter og skaktbunde er blevet rensset her i efteråret. Ønsket har været at minimere lugtgener og tilgodese viceværternes arbejdsmiljø. Skakterne er damprenset, og selve skaktbunden og dens sider er malet, så fremtidigt renhold er nemmere at udføre for viceværterne. Bestyrelsen beder fortsat alle beboere om at være omhyggelige med indpakning af affald, så vi undgår unødigt griseri i skakterne samt lugt- og miljøgener. Cykeloprydning og bortfjernelse af efterladte ting i kældrene

Vore viceværter har foretaget en oprydning blandt efterladte cykler i vores cykelkældre samt udearealer. Dette er en tilbagevendende aktivitet, som iværksættes når bestyrelsen skønner, at der er flere cykler, der er blevet efterladt af tidligere beboere. Ligeledes er der sat markeringer på genstande, som er henstillet i kældrene med besked om, at eventuelle ejermænd skal fjerne dem inden en given dato. Alt sammen for at få ordnede og renlige forhold i vores kældre og efter flere opfordringer fra beboerne.

Opstart af centralvarme i efteråret

Vi plejer at følge Energistyrelsens anbefalinger om at lukke for centralvarmen i sommermånederne for at starte den op igen medio september. I år har sommeren været både våd og kold, så opstarten blev fremskyndet lidt. Umiddelbart inden opstarten blev der udskiftet en defekt ventil i systemet. Den VVS'er, der stod for udskiftningen, lukkede fejlagtigt en stor del af vandet ud af systemet, og da han fyldte vand på igen, blev der også fanget rigtigt meget luft i rørene. Den luft har efterfølgende i en lang periode været årsag til talrige lokale stop i systemet, hvor det har været nødvendigt at tilkalde VVS'er for at genstarte stoppede stigestrange. Der har også været to tilfælde, hvor cirkulationspumpen pludseligt ikke kunne skabe cirkulation, så varmen forsvandt i hele ejendommen. Efter en større indsats fra ejendommens nye VVS'er, Fredensborg Teknik, lader det til, at vi endelig er ved at være ovre de hyppige stop, og der er blevet finjusteret og korrigeret fejlagtige indstillinger forskellige steder i systemet.

Udvendige kældertrapper og murværk

Vi ser desværre en del skader på ejendommens nyligt total-renoverede udvendige kældertrapper. Der er udført en prøvereparation på den værst medtagne kældertrappe (ved nr. 207). Den har fået et beskyttende lag, som forhåbentligt bremser yderligere nedbrydning. Behandlingen er ikke helt vellykket, idet udseendet ikke er tilfredsstillende. Det lader heldigvis til, at den udførte reparation har standset udviklingen af skader på trappen. Der bliver derfor udført en ny prøvereparation af en anden kældertrappe (ved nr. 209) i en lidt anden farvenuance for at se, om det ikke kan lade sig gøre at opnå et pænere resultat.

Der er en del murværk rundt omkring i ejendommen – navnlig ved kældertrapperne, som trænger til at blive fuget om. Murværket blev grundigt renoveret samtidigt med renoveringen af kældertrapperne. Nedbrydningen af murværket hænger øjensynligt sammen med en uheldig stor fugtbelastning. Det er muligt, at et mere holdbart resultat kan opnås ved at anvende kalkmørtel i stedet for cementmørtel, som blev anvendt sidst. Der er forsøgsmæssigt udført omfugning af murværk to steder i ejendommen (nr. 179 og 167). Om alt går vel, forventer bestyrelsen næste år at foretage en omfugning af resten af det murværk, der trænger.

Haveudvalg

Bestyrelsen agter at nedsætte et haveudvalg, som får til opgave at komme med forslag til forskønnelse af vores grønne arealer. Beboere med interesse for de grønne arealers fremtid og med lyst til at deltage i udvalgets arbejde kan henvende sig til bestyrelses-suppleant Jørgen Eriksen (se under ”Kontakt” på ejerforeningens hjemmeside, www.ibstrupparken3.dk).

Udvalg vedrørende tryghed

I forlængelse af de to ovennævnte initiativer til tyverisikring af altandøre og udvendige kælderdøre har bestyrelsen nedsat et lille bestyrelsesudvalg, der har til opgave at komme med anbefalinger til fremme af beboernes tryghed i ejendommen. Udvalget består af Tony Lindemann Bøgh, Jørgen Eriksen og Mogens Pedersen. Udvalget forventer i løbet af foråret at foretage en spørgeskemaundersøgelse vedrørende tryghed blandt ejendommens beboere.

Generalforsamling 2018

Den ordinære generalforsamling i 2018 vil blive afholdt tirsdag, 3. april, kl. 19.00 på Gentoft Hotel. Bestyrelsen har ingen planer om forslag, der vil kræve ekstrabetaling fra ejerforeningens medlemmer.

Bestyrelsen ønsker hermed alle en glædelig jul og et godt nytår