

Personalet oplyser

Kontoret er lukket mandag d. 25. december 2017.

Vi samler fortsat ind til hjemløse.

Igangsatte projekter

Altaner etape III

Altanprojektet skrider planmæssigt frem og tidsplanen overholdes. I Torbenfeldthus er alle altaner færdigmonteret og klar til ibrugtagning. Der bliver her afholdt afleveringsforretning onsdag den 20/12, hvor vores rådgiver sammen med altan.dk gennemgår opsætningen.

I Anneberghus og Sandbygård pågår altanopsætning frem til den 21/12 hvor juleferien starter.

I januar 2018 fortsættes med resterende altaner.

Hvis du i forbindelse med opsætning af altaner hos dig selv eller omkringboende registrerer nyopståede murrevner, bedes du fotodokumentere dette og med det samme rette henvendelse til ejendomskontoret.

Renovering af kloaker i kældre

Tidsplanen følges og vi er nu i gang i kælderen Bellahøjvej 132 – 136.

Når der arbejdes med kloak i kælderen kan beboerne ikke forvente at kunne bruge deres kælderrum i den periode arbejdet står på.

For at få plads til gravearbejdet og adgang til kloakkerne, er det nødvendigt nogle steder at nedtage den yderste halvdel af kælderrummene. I de tilfælde skal beboerne tømme den yderste halvdel ud imod kældergangen. Nogle få steder er det desværre nødvendigt at nedtage hele kælderrummet. Her skal beboeren tømme kælderrummet helt.

I de to tilfælde hvor kælderrumsarealet reduceres, er det muligt at opbevare sine ting fra kælderen i container mens arbejdet står på.

Mens der arbejdes i kælderen, vil det heller ikke være muligt at parkere cykler og barnevogne på de afmærkede pladser.

Der vil være tidspunkter, hvor det vil være umuligt at komme gennem kælderen til gården. På disse tidspunkter vil der være spærret enten ved kælder døren fra opgangen eller gården.

I Sandbygård, hvor arbejdet nu pågår, er der sendt særskilt brev ud til de berørte beboere. Samme procedure vil blive fulgt i de andre gårde.

Procedure for renovering af kloaker i kældre:

1. I de tilfælde hvor beboerne skal tømme kælderrummet helt eller delvist, skal dette gøres ca. 1 uge før arbejdet i kælderen påbegyndes.
2. Troax (som har leveret vores kælderrum) nedtager kælderskillerum, og aflukker kælderrummet sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Dette laves ca. ½ uge før kloakarbejdet påbegyndes.
3. Kældergulvet skæres op i nødvendigt omfang for at få adgang til de gamle kloakker.
4. Efter opskæring udgraves der ned til det eksisterende kloakrør, som blotlægges/frigraves, så det er klar til udskiftning
5. Når "hele" stræk er frigravet, udskiftes det gamle kloakrør til nyt i plast.
6. Alle vaskerier får etableret gulv afløb med højvandslukkere, som sikre mod evt. opstigende kloakvand.
7. Som udgangspunkt vil der blive monteret "gravid dame" på alle faldstammer som rottesikring. "Gravid dame" er en fortykning af faldstammen, som gør

det vanskeligt for rotterne at kravle om gennem faldstammerne.

8. Kloakken understøttes med grus, så fald på ny kloakledning stabiliseres.
9. Herefter genopfyldes og komprimeres udgravninger. Der lægges armeringsjern og nyt betongulv støbes.
10. Afslutningsvis opsætter Troax kælder-skallerum.

Mellem flere af arbejdsopgaverne i kælderen vil der være "stilhed". Dette betyder ikke arbejdet er gået i stå, men at der arbejdes et andet sted for at opnå en "samlet" sammenhæng.

Under hele projektet vil der løbende være forundersøgelser bl.a. med TV-inspektion, som ikke "umiddelbart" syner af fremdrift i projektet.

Der vil være kloakrør som strømpefores i stedet for udskiftning, primært under trapper, kældervægge, ikke udgravede kældre o.l.

Vaskekældrene vil kun i kortere perioder være lukket, mens der renoveres kloakker. Der vil blive opsat meddelelse i vaskekælderen med orientering om lukkede perioder.

Såfremt beboerne skal tage særlig højde for andre ting, f.eks. i forbindelse med strømpeforingen, vil de få nærmere informationer om dette.

Tidsplan vil løbende blive opdateret afhængig af fremdriften, da der kan opstå uforudsete ting, som gør at tidsplanen må ændres.

Tidsplan, delarbejder m.m. drøftes og revideres på byggemøderne som afholdes hver 14. dag. På møderne deltager AST, rådgiver og entreprenør.

Omfangsdræn i gårde

Arbejdet er nu færdigt i Sandbygård og næste gård der startes op bliver Torbenfeldthus i 2018.

Proceduren for opgravning i gården er:

1. Ting i terræn fjernes (borde, stole og trapper).
2. Belægningen fjernes og der graves op til fundaments-underskant. Den opgravede jord benyttes - hvis egnet - til at fylde eksisterende færdig lavede udgravning op med for at fremskynde processen.
3. Fundamentet rengøres og skal tørre 1-2 dage alt efter hvor fugtigt jorden har været og vejrforholdene.
4. Efterfølgende berappes fundamentet til jævn/plan overflade. Det skal tørre noget tid, 6-24 timer alt efter vejrforholdene.
5. Nederste del af soklen tjæres før der monteres grundmursplade.
6. Fundamentet får monteret grundmursplade for at forhindre fugtvandring fra terræn op igennem fundamentet.
7. Der monteres 100 mm isolering på fundament.
8. Selv drænledninger, drænbrønde, pumpebrønde og trykledninger lægges med korrekt fald i opgravningen.
9. Der lukkes med filt, ærtesten, efterfølgende jord fra ny opgravning. Herefter komprimeres 1-3 gange efter behov. Til sidste udlægges grus til belægningen.
10. Belægningen reetableres.
11. Evt. nedtagne trapper genetableres. Beboeren kan ånde lettet op inden for de 5 ugers maksimale angivne tidsfrist. Pt. har højeste tid været 4½ uge for en nedtaget trappe.

Alt overstående forudsætter at der ikke er noget uforudset under jorden.

Indtil videre er vi stødt på følgende uforudsete forhold i Sandbygård:

- En betonvæg under terræn ud for Bellahøjvej 132, skulle hakkes op for at komme videre. Ca. 1½ dags forsinkelse.
- Flere steder har soklen skulle hugges plan, da der var store betonudspring. Andre steder har der været beton i renden, som har skulle hugges fri/fjernes før opgravningen har kunne fortsætte. Ca. 3 dages ekstraarbejde.
- Selve pudsearbejdet har generelt taget længere tid pga. store huller i fundamenterne. Ca. 4 dage.
- Våd og ikke genanvendelig jord langs gårdsiden for hele Annebergvej. Det kræfter, at der netop er behov for at etablere dræn også på gårdsiden, men giver naturligvis en række udfordringer den anden vej rundt: Den opgravede jord skal køres ca. 3 gange så langt ud af gården, og nye materialer skal leveres til genopfyldning. I alt har dette forsinket processen med Ca. 1 uges tid.

ATZ har de sidste uger sat ekstra folk på opgaven, for at indhente tidsplanen. Først og fremmest så hele projektet ikke forskubbes, og sidst - men ikke mindst - for at minimere generne over for beboerne og overholde 5-ugers fristen som nævnt i pkt. 11 (herover).

Opgravning på Sandbygårdvej

HOFOR har meddelt at de er færdige med opgravning på Sandbygårdvej og at der vil være asfalteret inden jul. Næste etape er opgravning på Næsbyholmvej. Det vil stadig påvirke antallet af p-pladser men i mindre omfang.

Låseprojekt

Projektet skrider planmæssigt frem. Alle lejligheder har fået opsat internetstik og svartelefoner. Frandsen el monterer i disse dage

elektroniske låse på dørene mellem opgang og kælder samt på dørene fra kældrene til gårdene. Alle vaskekældre og barnevognsrum har fået monteret elektroniske låse.

De 3 porte har fået monteret brikklæser og motor, så de automatisk åbner, når du holder brikken på læseren. Gadedørs- og portåbning med brik er dog endnu ikke aktiveret. Dette gælder også for kælderdøre og døre mellem kældre og opgange. Det kræver noget elektronik som Fiberby skal opsætte, men vi forventer, det virker inden jul.

Der bliver også monteret brikklæsere til stor-skralderummene og skurene. Det er pt. usikkert om vi når det i år, eller om må vente til over nytår.

Til januar går Frandsen el i gang med div. efterreparationer bl.a. i opgangene hvor der kan mangle murer og malerarbejde. I kælderen i Anneberghus vil der forestå noget "justeringsarbejde" på nogle af de opsatte kabelbakker.

Vi er godt klar over at der har være nogle store gener for beboerne bl.a. i form af manglende, forkerte eller upræcise beboermeddelelser fra Frandsen el samt problemer med de elektroniske låse, som ikke var kodet rigtigt, så man ikke kunne bruge de udleverede brikker.

Vi beklager det meget, men AST og rådgiver Wissenberg har haft en god plan / planlægning, men desværre har Frandsen el ikke altid fulgt de aftaler, der var indgået.

Du kan finde en brugervejledning til din nye svartelefon på AST's hjemmeside:

<http://www.abast.dk/adk>. Her kan du bl.a. finde svar på, hvordan du ændrer lydstyrken og hvordan du ændrer melodien.

Indgang via portene med nøglebrikker foregår ved at holde brikken hen til den firkantede sorte boks ved siden af porten. Herved åbnes porten automatisk og vil også lukke selv efter

en forud programmeret tid. Udgang af porten vil foregå ved at trykke på den sorte trykknop monteret inde i porten tæt på gården.

Boksen ved porten vil desuden være en online læser, således at nøglebrikker bliver opdateret, når nøglebrikken holdes hen til boksen.

Fibernet

Installation af fiberen til AST er udført. I uge 50 monterer Fiberby switche og udfører tests, så vi tror fortsat på, at internettet vil være oppe at køre d. 18/12-17.

Du kan læse mere om internet, installation af router og support her:

<http://www.abast.dk/kabeltv-internet>

Omfattende hærværk af belysning ved gadedøre

I weekenden d. 24. til 27. november fik vi ødelagt og fjernet 38 gadedørslamper. Det gik især ud over Anneberghus.

Natten til den 6. december var den gal igen, da de samme personer udøvede hærværk på endnu 15 gadedørslamper. En årvågen beboer kontaktede personalet, der kontaktede politiet. Politiet kunne herefter anholde to personer med fingrene i kagedåsen.

Hærværket er meldt til politi og forsikringselskab, men vi har endnu intet hørt fra forsikringsselskabet.

I alt er der forsvundet 52 ud af 72 lamper.

En samlet omkostning til ny lamper vil være i omegnen af kr. 200.000,- til 220.000,-.

Vi afventer derfor svar fra forsikringsselskabet, inden vi beslutter os for, om vi skal købe nye lamper.

Vi er opmærksomme på de gener og evt. utryghed dette giver for beboere, men vi beder jer have tålmodighed.

Hoveddøre i sammenlagte lejligheder

Vi beder beboere i sammenlagte lejligheder være opmærksomme på og huske, at der kun må være én hoveddør.

Jf. Håndbogen er der følgende regler:

Blænding af hoveddør

AST har fået fremstillet byggeanvisning som skal følges, men følgende skal udføres: blænding af hoveddør til trappeopgangen skal udføres så den fremstår som en glatpudset væg. Karme og paneler fjernes, og dørhullet opmures med 75 mm gasbeton og pudses glat op. Efterfølgende skal der finpudses, opsættes væv, males, og monteres pynte- og fodlister.

Ejendomsinspektøren kan være behjælpelig med fremvisning af et eksempel på afblænding af en hoveddør.

I tilfælde af sammenlægning mellem etageadskillelse kan begge hoveddøre bibeholdes. Dog skal den ene fremstå som branddør /nøddudgang (dvs. branddøren må kun åbnes i en nødsituation indefra og navneskilt skal fjernes).

I sammenlagte lejligheder gennem etageadskillelsen må den ene hoveddør kun bruges som nøddudgang og håndtag på ydersiden skal fjernes.

Beskæring af træer

I år skal de store træer i gårdene beskæres. Dette sker hvert 3. år og udføres af et eksternt firma. Vi har i år ligeledes besluttet at bruge det eksterne firma til at beskærer alle de små træer i gårdene.

Håndbog

Ny revideret håndbog er blevet lagt op på hjemmesiden.

Gadedørsnøgler

Låseprojektet er nu så langt, at vi ikke supporterer **Mul-T-Lock** nøgler mere. **Mul-T-Lock** er den nøgle, som har et sort nøgle hoved og som virker til gadedøren og andre fællesdøre. Fra medio januar 2018 vil disse nøgler ikke virke mere i fællesdørene i AST.



Hvis du bruger denne nøgle i din hoved-dørslås (det gør fx alle 3. sals lejligheder), kan du få lavet nye nøgler hos:
GS Låseservice, Frederiksborgvej 221, 2860 Søborg. Tlf. 70 234 236

Lukkedage i 2018

Kontoret er lukket følgende dage i 2018:
30. marts, 2. april, 30. april, 11. maj, 4. juni, 24. december, 31. december.

Hjemmesiden

Vi opfordrer beboerne til at kigge på vores hjemmeside, hvor man kan finde mange nyttige oplysninger. Se nærmere på:

www.abast.dk

Nyhedsbrev tilmelding

Husk at du kan tilmelde dig Nyhedsbrevet på hjemmesiden. Når der kommer et nyt Nyhedsbrev eller anden vigtig information fra AST, vil du modtage en e-mail, hvorefter du kan klikke dig ind på dette. Tilmeld dig via dette link:

<http://www.abast.dk/tilmeld-nyheder>

Bestyrelsen ønsker alle beboere en glædelig jul samt et godt nytår.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
December 2017

