



Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf. 38 600 404 – www.abast.dk
Kontortid: Mandag - onsdag - fredag kl.: 8:00 - 9:00. 1. mandag i måneden kl.: 17:00 - 18:00. e-mail: ast@abast.dk
Administrator: Advokat Ole Fischer - Frederikssundsvej 159 - 2700 Brønshøj - Tlf: 3828 4312 - Fax: 3828 6712

NYHEDSBREV Juni 2012

Konstitution

Ved Ekstraordinær Generalforsamling den 2. maj 2012 blev der valgt bestyrelse.

Bestyrelsen har konstitueret sig under formand Peter Hallberg:

Næstformand: Uffe Duvaag valgt for 2 år.
Kasserer: Steen Vitoft valgt for 2 år.
Sekretær: Rie Kornum valgt for 1 år.
Medlem: Charlotte Blunch valgt for 1 år.
Medlem: Tina Milton valgt for 1 år.
Medlem: Peter Grass valgt for 2 år.
Suppleant: Tune Øst-Jacobsen valgt for 1 år.

Der er gået kludder i valg af bestyrelse, idet der i ulige år skal vælges formand, 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant, mens der i lige år skal vælges 4 bestyrelsesmedlemmer. På den ordinære generalforsamling i 2012 var der kun 3 bestyrelsesmedlemmer på valg.

På næste ordinære generalforsamling (2013) vil formand, 3 bestyrelsesmedlemmer og suppleanten være på valg. For at rette op på valg af bestyrelse jf. foreningens vedtægter, vil et bestyrelsesmedlem skulle vælges for kun 1 år.

Mødeplan for bestyrelsen

Bestyrelsen forventer at holde bestyrelsesmøde på følgende datoer i 2012.

26. juni
10. juli
7. og 28. august
11. september
9. og 30. oktober
20. november
11. december

Har andelshaverne en god ide, en klage eller en forespørgsel vil bestyrelsen behandle sagen på det næstkommende møde. Vi vil bede andelsha-

verne henvende sig skriftligt, gerne på mail. AST's mail er ast@abast.dk.

Projekter i foreningen

Vi har holdt vores første møder, hhv. den 15. maj og 5. juni, hvor nogle af de større og mindre arbejdsopgaver, som foreningen står over for er blevet gennemgået. Af de vigtigste kan vi nævne:

- Kloak- og faskineprojekt
- Handlingsplan ved skybrud
- Vandrør
- Pergolaen i Anneberghus
- Altaner – 2. runde
- 5-års gennemgang af tagprojektet

Kloak- og faskineprojekt

Baggrunden for dette projekt er de skybrud København har oplevet de sidste to år, hvor gader har været sat under vand. Vi husker nok alle billederne af druknede biler på Lyngbyvej. I foreningen oplevede vi oversvømmelser i kælderen, hvor især kældrene på Aggersvoldvej var hårdt ramt. Her nåede vandspejlet nogle steder op til ca. 10 cm. under loftet.

Da forsikringsselskaber forventer at skybrud bliver et tilbagevendende vejrfænomen, bliver der stillet skærpede krav til vandafledning.

Vores forsikringsselskab vil således ikke dække skybrudsskader fremadrettet, hvis der ikke gøres noget ved AST's vandafledning inden udgangen af 2012.

En måde at afhjælpe problemet med de pludselige, og store vandmasser er at lukke kloakkerne under kældergangene og etablere nye kloakker ude i græsplænerne på gadesiden. Det vil primært være aktuelt for de lavest beliggende områder på Aggersvoldvej og Sandbygårdvej. Det kan dog komme på tale, at andre områder også skal have nye kloakker. Udgift til dette kender vi ikke endnu.



Andelsboligforeningen AST

Det er usikkert om denne metode alene vil kunne afhjælpe problemet. Måske bliver det nødvendigt at kombinere flytningen af kloakker med faskiner i gårdene.

En faskine opsamler regnvandet fra taget og leder det direkte ned i jorden. En faskine er en slags kasse eller et hulrum i jorden fyldt med sten el.lign., som regnvandet fra taget på en bygning ledes hen til. Faskinen fungerer som et midlertidigt depot for vandet, lidt ligesom en meget mindre udgave af et regnvandsbassin. Fra faskinen synker regnvandet stille og roligt ned i undergrunden uden om afløb og kloaksystem.

En faskine aflaster kloaksystemet, og det er årsagen til, at flere kommuner stiller krav om, at der f.eks. skal være faskiner i nye boligområder. For at fremme anvendelsen af faskiner tilbyder nogle kommuner også at tilbagebetale bidraget for at tilslutte en vandinstallation til kloaksystemet, hvis man etablerer en faskine.

Bestyrelsen skal have en drøftelse med vores rådgiver, A4 Arkitekter, for at finde den optimale løsning for foreningen.

A4 Arkitekter skriver:

”Vi forventer at placere faskinerne under jeres nuværende græsplæner i gårdene. Tagnedløbene fra tagarealet mod gården samles inden det ledes til faskine. På grund af niveauforskelle anser vi det ikke for realistisk at lede tagvand fra alle tagnedløb til faskiner. Vi må umiddelbart ikke afvande jeres belægningsareal i gården til faskinen. Vandet fra gårdbelægningen kan evt. ledes til fx regnbed, men dette vil imidlertid kræve en del ekstra arbejde i jeres gårde og er derfor ikke en del af overslaget.

Gulvafløbene i jeres kældertrapper ligger for dybt, så de kan desværre heller ikke frakobles kommunens kloakker. Som det er nu, løber vandet forbi overfladebrøndene i gården ved større regnskyl – dels pga. høj hastighed på vandet fra højtliggende områder til lavtliggende – dels pga. det forholdsvis lille areal i risten på overfladebrønden. Der er mulighed for at etablere render i belægningen i jeres gårde til at bremse hastigheden på overfladevandet og lede det til kloak.

Herved er der et større areal til at afskære og modtage vandet, så det ikke bare suser forbi brøndene.”

A4 Arkitekter har givet et overslag på etablering af faskiner i alle tre gårde på ca. 4,5 mio.kr. Imidlertid giver Københavns Energi et tilskud i form af tilbagebetaling af tilslutningsbidrag på ca. 2,5 mio.kr, hvorved samlet udgift vil blive ca. 2,0 mio.kr.

Kommunen har haft en pulje til ejendomme, der ville etablere faskiner. Desværre er kommunens pulje opbrugt. Vi håber at kommunen kommer med en ny pulje penge til faskiner igen.

På grund af forsikringselskabets skærpede krav til vandafledning, er det ikke sikkert, at vi kan afvente et eventuelt tilskud fra Københavns Kommune. Som det ser ud lige nu, er det i hvert fald vigtigt, at vi får startet op på at etablere nye kloakker og/eller faskiner i løbet af i år.

Handlingsplan ved skybrud

Bestyrelsen og ejendomsinspektør Michael Olsen vil i samarbejde udarbejde en ”**Handlingsplan ved skybrud**”, således at personalet og alle beboere, ved hvem, der gør hvad, næste gang der sker en oversvømmelse af kældre. Handlingsplanen vil blive udarbejdet på basis af den erfaring, personalet har fået i forbindelse med de sidste skybrud. Handlingsplanen vil blive runddelt til alle beboere, når den er færdig.

Vandrør

Der er nogle steder problemer med ringe vandtryk og temperaturen på det varme vand i AST. Problemet er formentlig rust og kalk i rørene, samtidig er der flere steder gennemtæring af rørene.

A4 Arkitekter har sendt foreningen et overslag på udskiftning af alle vandrør i foreningen. Hvis foreningens tre ejendomme skal have udskiftet alle vandrør løber udgiften op i ca. 20 mio.kr.

Imidlertid har vi svært ved at forstille os, at vi har brug for at få udskiftet alle vandrør i foreningen, og vi kender heller ikke ret meget til omfanget af problemet.



For at få et bedre kendskab til eventuelle problemer med vandtryk og varmt vand, vil vi snarest rundsende et spørgeskema til alle beboere, hvor I vil blive bedt om at svare på nogle spørgsmål om dette. Det er vigtigt, at så mange beboere som muligt besvarer og returnerer spørgeskemaet – også selv om du både har et fint vandtryk og varmt vand i hanen.

Pergolaen i Anneberghus

Pergolaen har det ikke for godt og derfor har foreningens personale fjernet de lægter, der var rådne. Såfremt beboere observerer fare ved pergolaen skal de omgående rette henvendelse til ejendomskontoret, og om nødvendigt sørge for afspærring.

Bestyrelsen har bedt ejendomsinspektør Michael Olsen indhente tilbud fra det firma der i sin tid opsatte den nuværende pergola.

Vi vil bede om to løsningsforslag; en løsning med fuld overdækning og en løsning med delvis overdækning. Begge i samme udtryk som den nuværende pergola.

Altaner – 2. runde

Bestyrelsen har næsten en skrivelse klar til andelshaverne om altanprojektet etape 2.

Altanerne bliver dog desværre væsentlig dyrere end altanprojekt etape 1. Firmaet har valgt at hæve priserne. Prisen afhænger dog meget af hvor mange andelshavere der ønsker en altan i denne omgang.

Bestyrelsen håber snart at have informationer om pris og tidshorisont for altanprojekt etape 2.

5-års gennemgang af tagprojektet

Vi nærmer os 5-års gennemgang af tagprojektet. Gennemgangen vil udover tagene også indeholde en gennemgang af alle taglejligheder og de sammenlægninger, der blev etableret op på taget fra eksisterende lejligheder. Gennemgangen skal ske inden 30. april 2013.

Andelshavere med taglejligheder vil få udleveret et skema i starten af 2013, hvor eventuelle fejl og mangler skal noteres ned. Hvis der er fejl og

mangler, vil der efterfølgende blive en gennemgang sammen med Strunge Jensen, der var rådgiver på tagprojektet.

Ansættelse af ejendomsservicetekniker

Sebastian Søndberg, der i øjeblikket er ansat på en 1-årig kontrakt indtil 31. juli 2012, er blevet fastansat som ejendomsservicetekniker fra den 1. august 2012.

Sebastian skal primært udføre mindre håndværksmæssige arbejdsopgaver på ejendommen; opgaver som vi tidligere har skullet rekvirere håndværkere til at udføre. Det vil primært dreje sig om opgaver indenfor vvs, murer og tømrerfaget.

I det omfang Sebastians arbejdsopgaver tillader det, vil han også kunne deltage i de almindelige arbejdsopgaver sammen med foreningens øvrige ejendomsfunktionærer.

Som det er tilfældet med foreningens to ejendomsfunktionærer Torben Jensen og Brian Nielsen, vil Sebastian Søndberg skulle referere til ejendomsinspektør Michael Olsen i det daglige.

Cykler

Det har næppe kunnet undgås nogens opmærksomhed, at der er kommet afmærkede områder i kælderen til cykler. Hvis man skulle følge brandmyndighedernes anbefalinger til punkt og prikke, måtte der overhovedet ikke stå noget som helst i kældergangene. Dette skyldes, at i tilfælde af brand og røgfylde kældergange, kan det være umuligt at se parkerede cykler, hvorved redning kan forsinkes.

Men vi må også erkende, at det er et stort behov for mange beboere, at de kan stille deres cykler ned i kælderen, hvor de står i ly for vejr og vind. Derfor er der etableret særlige områder i kælderen, hvor det er vurderet at parkerede cykler udgør et minimum af gene for fremkommeligheden i kældergangene.

Det giver dog også de beboere, der har cykler parkeret i kælderen et særligt ansvar for, at cyklerne holdes indenfor de særlige områder.



Allerhelst ser vi, at beboerne benytter cykelstativerne i gården eller på gadesiden. Cykler der står udenfor de afmærkede områder vil blive sat op i gården.

Græsplænerne

De ansatte vil vertikalskære græsplænerne og herefter efterså med græsfrø og give gødning, så vi kan få nogle pænere græsplæner.

Sommer på vej

Nu går vi atter den dejlige sommer i møde, hvor mange af os begynder at benytte gårdene flittigt. I den forbindelse vil vi gerne fremkomme med den sædvanlige opfordring, så vi alle kan synes, at det er rart at være i gårdene.

Kælderdøre

Kælderdørene må gerne stå åbne i dagtimerne, men senest ved 19-tiden skal dørene lukkes igen. Vi beder beboerne om at være behjælpelig med at overholde dette.

Husdyr

Det er IKKE tilladt at medbringe hunde, katte eller andre husdyr i gårdene – heller ikke i snor!

Tørrestativer

Da der ofte er rift om tørrestativerne, opfordrer vi beboerne til at fjerne deres vasketøj, når det er tørt, således at så mange som muligt kan gøre brug af tørresnorene. Tøjklemmer skal anvendes ved ophængning og bedes fjernet igen fra tørresnorene efter endt brug.

Grillning

Det er dejligt at grille – men det er desværre ikke altid en god oplevelse for de øvrige beboere, når osen melder sig.

Derfor skal grillning foregå på pladsen i midten af gården, så det giver mindst mulig gene for omgivelserne.

Leg i gården

Vi henstiller til forældre til børn bosat i gårdene, at være opmærksomme på hvordan deres børn leger i gården. Vi tænker især på boldspil, og vil her henstille til at forældrene taler med deres børn, om at de spiller behersket fodbold, evt. flytter lidt rundt på målene, så det ikke er samme løbebane, der bliver brugt hver dag - og dermed slider på det samme græs igen og igen. Vi tænker også her på, at forældrene godt må tænke over, at der er beboere som benytter terrassen tæt ved græsplænerne, og at de tit føler sig i "skudlinjen".

En ting vi endnu engang vil opfordre til, er at legetøj i gårdene bedes ryddet på plads efter endt leg, så personalet ubesværet har mulighed for at udføre deres arbejde, uden først at skulle bruge tid på at fjerne det.

Med venlig hilsen
AST's bestyrelse
10. juni 2012