

NYHEDSBREV

Maj 2023



Bestyrelsen

Bestyrelsen havde tirsdag 18. april 2023 konstituerende bestyrelsesmøde efter den ordinære generalforsamling 27. marts 2023. Under formand Peter Hallberg, fortsætter Carsten Holt som næstformand, Steen Vitoft fortsætter som kasserer, og Peter Kjær Krogh fortsætter som sekretær. På generalforsamlingen trådte Mie Borg Sirich ind som nyt bestyrelsesmedlem og Steen Thøgersen som ny suppleant.

Asbesthåndtering

Det kælderrum, der viste sig at være ramt af asbest, er udbedret og færdigmeldt. Efterfølgende er der taget asbestprøve, og rummet er asbestfrit.

De resterende rør med nuværende brud på isoleringen er nu udbedret og færdigmeldt.

Fremadrettet vil varmerør i kælderrum, kældergange og øvrige rum i kælderen blive gennemgået årligt (januar/februar). Beboere vil i den forbindelse få det almindelige varsel på 6 uger. Ved gennemgangen skal varmerør i kælderrummet være tilgængeligt for eftersyn og evt. reparation af brud på isoleringen.

Der må generelt ikke placeres effekter ovenpå varmerør, og man skal som beboer være opmærksom på ikke at komme til at beskadige det lærred, der sidder rundt om varmerørene, da der derved er risiko for asbestspredning.

Endelig vil vi undersøge, hvor længe de nuværende varmerør forventes at holde, således at vi kan lægge en plan for, hvornår vi kan foretage en total udskiftning af disse rør, så også asbesten kan komme ud af kælderen.

Ting på trapper og fælles arealer

Det er ikke tilladt at henstille affald, møbler, barnevogne, cykler eller lignende i porte, trappeopgange og øvrige fællesarealer. Dette er et krav fra brandmyndighederne.

Vi oplever desværre, at der opbevares ting på fællesarealerne, også selv om beboere er blevet bedt om at fjerne dem. Vi har derfor måtte indføre følgende:

Hensatte ting vil blive fjernet af AST for beboers regning. Beboer varsles én gang med oplysning om, at hensatte ting skal være fjernet inden for 24 timer. Hvis AST fjerner ting, vil de blive opbevaret af AST i 30 dage. Ikke afhentede ting vil blive smidt ud.

Der opkræves et beløb på minimum kr. 350,- for de omkostninger AST har, men der kan opkræves mere, afhængig af hvor meget arbejde der vil være med fjernelse og opbevaring af tingene.

Strømpeforing af aftrækskanaler

Næste etape er planlagt og beboerne varslet. Vi starter på Aggersvoldvej 2-6 og opad Sandbygårdvej 35-29. Der vil være gennemgang af lejlighederne i uge 23, og selve arbejdet vil foregå i uge 37 til 40.

Det er vigtigt, at du/I sørger for, at der er adgang til lejligheden i de varslede perioder, og at de ting, der bliver oplyst, at du/I skal fjerne for at give plads til arbejdet, er ordnet, inden håndværkerne kommer, så projektet ikke forsinkes.

NYHEDSBREV

Maj 2023

Røgalarmer

Der er lovkrav om, at der skal være røgalarmer i 3. sals lejlighederne. Vi er blevet opmærksomme på, at røgalarmer har en udløbsdato, hvorefter de skal udskiftes. Levetiden på 3. sals-røgalarmerne er 10 år, så hvis du/I har de originale røgalarmer, skal de udskiftes nu. Det er beboernes eget ansvar at stå for udskiftningen.

Vi vil arbejde på at få vores huselektriker til at komme med et tilbud på udskiftningen.

Selv om der ikke er lovkrav om røgalarmer i de øvrige lejligheder, opfordrer vi på det kraftigste til at få installeret en eller flere.

Husk, at en røgalarm skal testes minimum en gang om året.

Brandgennemgang

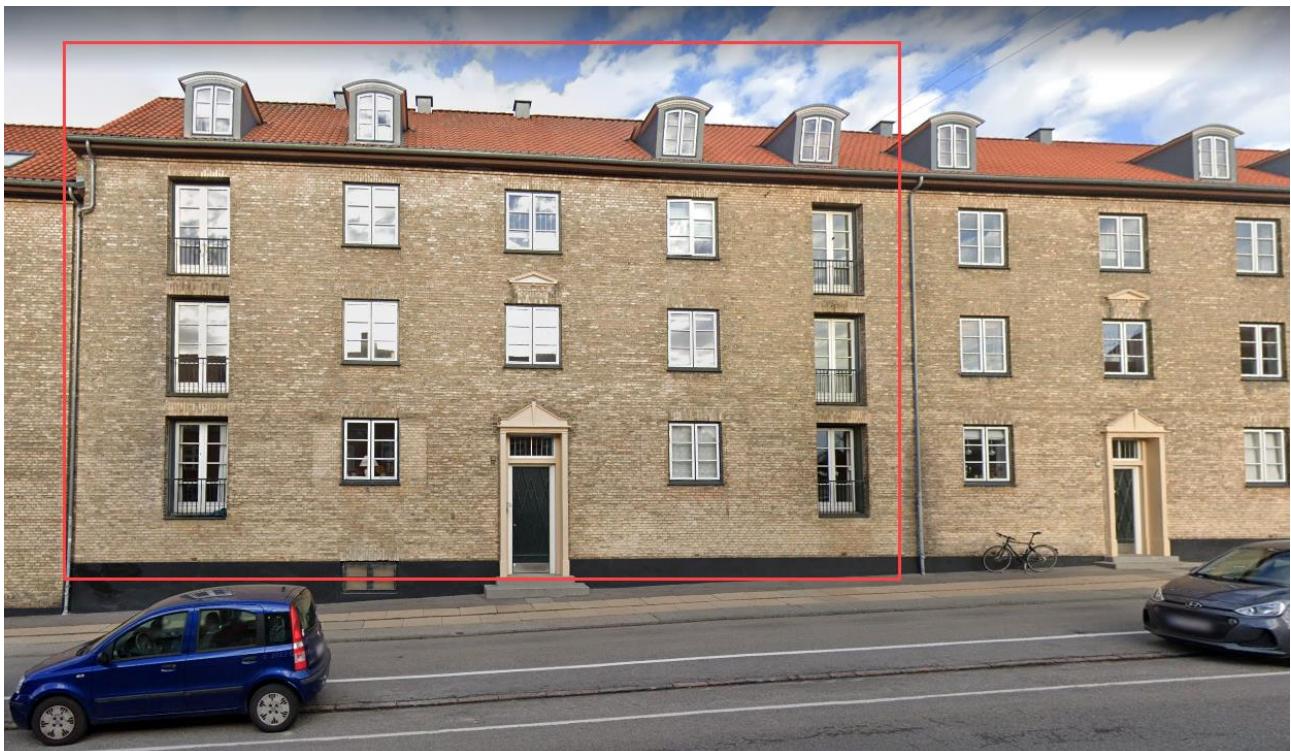
Vores rådgiver Bang & Beenfeldt er i gang med at gennemgå brandsikringen i AST. Når vejret bliver mere stabilt, skal de fra lift inspicere tagkonstruktionen og brandkamme.

El-ladestandere

Vi har underskrevet aftalen om opsætning og drift af ladestandere med Power Fuel. Vi afventer nu gravetilladelse og godkendelse af skiltningen af kommunen. Vi vil senere vende tilbage med praktiske detaljer om tilmelding, betaling osv.

Facaderenovering og vinduesudskiftning - pilotprojekt

Vores rådgiver Bang & Beenfeldt er i gang med projekteringen til pilotprojektet på Bellahøjvej 136 samt lejligheder i venstre side på Bellahøjvej 134.



Maj 2023

Vi forventer at modtage tilbud fra de indbudte entreprenører 20. juni 2023, og at arbejdet kan påbegyndes i starten af september 2023 og afsluttes en måneds tid efter.

FAQ ligger på AST's hjemmeside: <https://www.abast.dk/facaderenovering-og-vinduesudskiftning>

Ventilationsrør fra emhætter skal udføres i stål

I forbindelse med brandgennemgangen er vi af brandhensyn blevet **pålagt**, at rør fra emhætte til aftræk **altid** skal udføres i stålrør med en materialetykkelse på minimum 0.5 mm, uanset om det er en ny eller gammel emhætte / installation. Dvs. at plastslanger, aluminiumsrør m.fl. ikke er tilladt.

Hvis du/I har en installation, der ikke er lavet med stålrør, skal du hurtigst muligt udskifte til stålrør. Ejendomskontoret er behjælpelig, hvis du/I har spørgsmål.

Storskraldsrum

AST har problemer med storskraldsrummene i alle tre gårde, hvilket bestyrelsen bragte op på generalforsamlingen 27. marts. Rummene bliver ofte overfyldte, der afleveres genstande, fx bilhjul og -reservedele, som beboerne selv skal aflevere på genbrug. Vi har også set at der stilles ting uden for storskraldsrummene.

Af hensyn til sikkerhed og arbejdsmiljø skal storskrald stilles, så det er let at håndtere for renovationsarbejdere. Det betyder blandt andet, at ting ikke må stables over en højde på 120 cm, og at rummene skal være fremkommelige.

Bestyrelsen har vedtaget, at i en prøveperiode **fra 1. juni** vil der kun være adgang til storskraldsrummene mandag til torsdag mellem 7-15 samt fredag mellem 7-12 eller efter aftale med kontoret. Personalet har tilladelse til at afvise storskrald fra andelshaver, hvis de vurderer, at der ikke er plads.

Der afhentes storskrald ca. hver 14 dag, så skralderummene bliver ofte tømt, hvorefter der er plads til mere storskrald.

Prøveperioden vil løbe året ud, og herefter vil beslutningen blive evalueret på et bestyrelsesmøde.

Affaldshåndtering

Beboere skal være opmærksomme på, at små gasflasker fra fx gasgrill skal afleveres på genbrugsstation.

Støj fra vaskekældre

Vi har modtaget henvendelse fra beboere, der føler sig generede af, at nogle benytter tørrebolde, når de tumbler. Der findes ikke regler om, at man ikke må bruge bolde, men vi beder beboere om at overveje, om de kan skrue ned for brugen af tørrebolde.

Hængelåse på kælderrum

På alle beboerkælderrum er der systemhængelåse hvortil AST har én nøgle, der passer til alle låse. Hængelåsene skal altid være AST's systemhængelåse. Det betyder, at der ikke må påsættes private hængelåse.

Der hører 2 systemnøgler til hængelåsen, og begge skal altid være der ved et salg.



Maj 2023

Opsigelse af Fiberby ved fraflytning

Da vi startede med Fiberby i 2017 kunne en køber overtage sælgers Fiberby-aftale, så køber sparede udgiften til oprettelsesgebyr fra Fiberby. Tanken var altså, at tilslutningen fulgte lejligheden. Denne procedure er desværre siden blevet ændret af Fiberby, da Fiberby insisterer på at få oplysninger på den køber, som tilmelder sig, og som dermed er kunde hos Fiberby. Til gengæld har Fiberby fjernet tilmeldingsgebyret.

For at undgå, at en gammel aftale kan risikere at blive ved med at blive opkrævet hos Fiberby hvis køber ikke tilmelder sig – så foreningen hænger på udgiften til internet, som ikke bliver brugt – er det nødvendigt for foreningen at sikre, at der bliver afmeldt internet ved alle handler. Herefter kan køber, hvis man ønsker det, tilmelde sig på ny.

Betaling for Fiberby opkræves via boligafgiften, da det er det billigste for beboerne. Ved opsigelse af Fiberbyaftale, i forbindelse med fraflytning, har vi aftalt med ØENS, at de opsiges Fiberbyaftalen på vegne af sælger, da det er den eneste måde, vi kan sikre at aftalen bliver opsagt. Opsigelsen koster pt. kr. 125 til ØENS, og prisen vil fremover fremgå af AST's prisliste: <https://www.abast.dk/prisliste>.

Sommeren er på vej

Solen er begyndt at kigge frem, og det betyder, at mange af os begynder at benytte gårdene flittigt.

Gårdene er for alle

Terrasserne må ikke lukkes af som private arealer med krukker og lignende.

Legetøj

Vi vil bede jer være børnene behjælpelige med at rydde legetøj op, så det finder på plads igen, når det har været brugt. Dette hjælper de ansatte, så det er nemt for dem at slå græs mv.

Husdyr

Det er ikke tilladt at medbringe husdyr på fællesarealerne – herunder gårdene. Heller ikke, hvis de holdes i snor

Tørrestativer

Vi er mange beboere, som gerne vil tørre vasketøj ude, når vejret gør det muligt. Dette kan medføre rift om tørresnorene i gården, hvorfor vi gerne vil komme med en venlig opfordring til at vasketøjet fjernes, når det er tørt. På den måde sikrer vi, at så mange som muligt kan gøre brug af tørresnorene.

Brug af grill

Det er tilladt at anvende grill i hele gården, hvis reglerne for anvendelse af grill følges:

Det er tilladt at anvende gasgrill eller elgrill i hele gården samt kulgrill på anviste områder, hvis disse regler følges: Vis hensyn til dine naboer og omgivelser, tjek vindretningen så andre ikke bliver generet af røg.

Grillen placeres på en fast u-brandbar overflade og engangsgrill må ikke placeres direkte på bord, belægning eller græs. Tændt grill skal være under konstant opsyn af hensyn til de mange legende børn.

Brug af kulgrill må kun foregå i midten af gårdene. I Anneberghus og Sandbygård på belægningen ved pergolaen. I Torbenfeldthus på arealet omkranset af rundbuen i midten af gården. Det er tilladt at grille fra

NYHEDSBREV



Maj 2023

tagterrasser og altaner. Husk at rydde op - også madrester. Eventuelle engangsgrill eller grillkul må først smides i affaldscontainerne, når de er helt afkølet (sluk evt. efter med vand).

Generelt gælder samme retningslinjer som for årets øvrige måneder. Tag hensyn til hinanden, ryd op efter dig selv og vær opmærksom på, at skrald, madrester og lignende ikke efterlades i gårdene.

Hjemmesiden

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

Bestyrelsen

Maj 2023