

## Nyhedsbrev AST november 2023

Her kommer en blandet landhandel af information om bestyrelsens igangværende arbejde, projekter og nyheder i foreningen. Det største projekt i bestyrelsen er lige nu arbejdet med pilotprojektet vedrørende udskiftning af vinduer og renovering af facaden. Læs mere nedenfor.

### **Pilotprojekt vedr. udskiftning af vinduer og renovering af facaden**

Pilotprojekt er sat på pause. Dette skyldes, at samarbejdet med nuværende rådgivere fra Bang & Beenfeldt er ophørt. Arbejdet med at finde en ny rådgiver er indledt, og så snart ny rådgiver er på plads, vil vi sætte pilotprojektet i gang igen. Vi kan for nærværende ikke give en tidshorizont på dette, men vi vil arbejde ihærdigt på at ventetiden ikke bliver længere end højst nødvendigt.

### **Samarbejdet med rådgivere fra Bang & Beenfeldt er ophørt**

Samarbejdet med Bang & Beenfeldt (B&B) er ophørt, da vi ikke længere har tillid til, at vi fra B&B får den bedste rådgivning til gavn for AST. Der har været flere sager de sidste par år, hvor vores forventninger til deres rådgivning langt fra er indfriet. Når sager kører skævt, er ejendomsinspektør og bestyrelse nødt til at tage over og kommer derfor til at bruge rigtig meget tid på "brandslukning".

En af sagerne, hvor samarbejdet har været svært udfordret, er sagen om asbest i kælderen, hvor B&B ville lukke for al adgang til kælderen på grund af en mistanke om asbest i en varmecentral. B&B bestilte et firma med speciale i asbest håndtering og test, som vi holdt møde med. Specialisten var 99,9 % sikker på, at der var asbest i varmecentralen, og opfordrede os kraftigt til at afspærre kælderen omgående, så hverken beboere eller personale kunne komme ind. Som bekendt viste det sig, at mistanken om asbest i varmecentralen var ubegrundet. B&B og specialistfirmaet opfordrede os til at få foretaget en komplet test/gennemgang af kælderen, udskifte alle de gamle varmerør og ellers holde kælderen totalt lukket for beboere mv. mens det stod på. I de hektiske dage holdt vi mange interne møder med administrator og andre eksperter. I stedet for at følge opfordringen fra B&B kontaktede vi i samråd med administrator Teknologisk Institut (TI) for at få dem til at foretage (uvildige) test for asbest i kælderen. TI fandt kun 12 brud på de gamle varmerør og fandt kun asbest i 1 kælderrum. Der blev ikke fundet asbest i kældergange, trappenedløb, fyrkældre, vaskekældre eller andre steder i kælderen. Havde bestyrelsen fulgt rådgivningen fra B&B, ville det have kostet AST mange millioner kroner og vi havde ikke kunnet benytte kælderen i længere tid.

En anden sag, hvor rådgivningen langt fra har været optimal, er etablering af garderobeskabe på 3. sal. Under arbejdet med etableringen, er B&B flere gange kommet tilbage til beboerne med nye krav (og nye udgifter), som ikke var med i det oprindelige tilbud. Et af de nye krav var en ny branddør og et andet krav var, at der skulle installeres en dørpumpe. Det har været frustrerende for beboerne, der troede, at de havde fået et fast tilbud. Boligforeningen kan ikke dække udgifter forbundet med beboer projekter, så vi kan kun sende regningen videre til de berørte beboere.

En tredje sag er den nyligt afsluttede 4. runde med altaner, hvor der i forløbet har været beslutninger foretaget af B&B, som bestyrelsen gerne ville have være inde over.

Den sidste sag vi kan nævne i denne forbindelse, er en bestilling på en brandgennemgang af ejendommen set i lyset af den store tagbrand på Godthåbsvej. Brandgennemgangen skulle naturligvis have særlig fokus på tagkonstruktionen, herunder om undertag, brandkarme og brandkarmserstatninger lever op til de bygningsmæssige brandkrav, der er skærpet efter tagbranden. Brandgennemgangen i AST har resulteret i en rapport, som desværre meget ensidigt fokuserer på huller i kældervægge. Rapporten beskriver blandt andet også, hvordan pulterkamre på loftet skal indrettes for at forhindre brand – det tragikomiske er blot, at vores ejendomme ikke har pulterkamre på loftet, da disse er erstattet af taglejligheder, der i øvrigt lever op til alle bygningsmæssige brandkrav. Vi overvejer i øjeblikket, hvordan vi kommer videre herfra.

På baggrund af blandt andet disse sager, er samarbejdet med B&B ophørt på fremtidige projekter, herunder på pilotprojektet vedr. udskiftning af vinduer og facaderenovering. Formålet med pilotprojektet er blandt andet at høste erfaringer, som kan bruges i det store projekt. Når B&B ikke vil komme til at være rådgiver på det store projekt, giver det ikke mening, at de skal være rådgiver på pilotprojektet.

## Adgang til storskraldsrum

Det har hjulpet at begrænse åbningstiderne for storskraldsrummene, for der bliver stillet færre ting ned, som ikke må komme til storskrald. Alligevel har vi valgt at åbne rummene igen, da det har mødt stor kritik fra beboere. Vi håber, at de gode vaner vil fortsætte.

Storskrald er større kasserede brugsgenstande såsom møbler, barnevogne, hårde hvidevarer, tæpper, cykler m.v., fra de private husholdninger.

Reglerne for vores storskraldsrum:

- Brædder, plader, rør og lign. må ikke være længere end 2 meter.
- Cykler skal mærkes "fjernes af renovationen", når de stilles ind i rummene. Ellers må renovationspersonalet ikke tage dem med.
- Dele fra biler skal du selv aflevere på genbrugsstation.
- Batterier fra elcykler og lign. skal du selv aflevere på genbrugsstation.
- Gasflasker skal du selv afleveres på genbrugsstationen.
- Spejle og låger med glas skal pakkes ind, så det ikke splintrer, når det knuses i skraldebilen.
- Tunge gulvtæpper skal skæres i mindre dele, så det kan håndteres.
- Spidse genstande som søm og skruer skal fjernes fra hensatte ting af hensyn til renovationspersonalets sikkerhed
- Alt småt brandbart smides i dagrenovationscontainerne.
- Byggeaffald som fx et køkken, toilet, faste skabe, PVC, imprægneret træ og lign. skal du altid selv aflevere på genbrugsstationen.
- Effekter må ikke henstilles uden for storskraldsrum.

## **El-ladestandere**

Det går fortsat lidt langsomt med at komme helt i mål med el-ladestander-projektet, selvom vi er meget tæt på.

Der har været afleveringsforretning på el-ladestanderne, og der blev fundet enkelte fejl, bl.a. sidder skiltet for lavt, hvilket skal rettes, før de kan tages i brug. Skiltet er bl.a. allerede blevet påkørt.

Når alt dette er på plads, vil vi være helt klar og der vil blive rund delt informationsmateriale til hver enkelt lejlighed om, fra hvilken dato det starter op, hvordan man tilmelder sig, priser, parkeringstider og andre nyttige informationer.

Denne info er også lagt ud på AST's hjemmeside, og den vil løbende blive opdateret.

## **Rør fra emhætte**

Det er af sikkerhedsmæssige hensyn nødvendigt, at rør fra emhætte skal være i stål, og at der i lejlighederne er adgang til aftrækskanal.

Hvis der er lejligheder uden det, er det nødvendigt at skifte emhætte og finde en løsning for aftrækskanalen. Kontakt gerne ejendomskontoret, hvis I er tvivl, om jeres lejlighed lever op til kravene.

## **Facade**

Bestyrelsen arbejder stadig på at indhente tilbud til facadeprojektet. Det er en omstændig proces, men vi gør vores bedste.

## **Asbest**

Asbesthåndteringen i kældrene fortsætter som efter planen.

Som man kunne læse i sidste nyhedsbrev, vil isolering af 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, da varmerørene i kælderrummene skal være tilgængelige, når eftersynet skal laves.

## **Cykeloprydning til vinter**

Vi regner med at lave cykeloprydning her i vinterhalvåret. Inden da vil vi gerne minde om, at det er god stil at fjerne cykler fra stativer, gårde og kældergange, hvis man ikke bruger dem.

Hvis man har en cykel, der virker, men ikke skal bruges, kan man endda vælge at donere den til [givencykel.dk](http://givencykel.dk), der sætter cykler i stand og donerer dem til ukrainske flygtninge.

## **Stjålne skilte til parkerings-afmærkning**

Vi har fået stjålet to skilte til parkerings-afmærkning. De var opbevaret i gården i Sandbygård. Beboere må meget gerne kontakte ejendomskontoret, hvis de har set dem eller kender til, hvor de kan være blevet af.

## Grill i gården

Grillsæsonen er ved at være slut, og vi beder derfor alle fjerne deres grill i gården og opbevare dem i eget kælderrum.

Alle grill ved grill-pladserne i midten af gårdene vil blive fjernet 20. november.

## Prisstigninger på YouSee TV-pakker

Pr. 1. januar 2024 hæver YouSee prisen på Grundpakken, Mellempakken, Fuldpakken samt Bland Selv-pakker.

Grundpakken stiger med 30 kr./md.

Mellempakke stiger med 40 kr./md.

Fuldpakke stiger med 40 kr./md.

Mellem- og Fuldpakke med Bland Selv er indeholdt i ovenstående prisstigning.

**OBS:** Hvis du ønsker at opsige YouSee, så vil det være en fordel at gøre det inden d. 30/11-2023. Så undgår du at betale VerdensTV/Copydan for hele 2024.

Bedste hilsner  
Bestyrelsen