

Ejerforeningen

3Q Bagsværd.

-

Hvem -

Hvad -

Hvor.

Opdateret 10-09-2026 10:26

INDHOLD

Hvem-Hvad-Hvor.	6
Tegninger vedrørende matr. 3Q Bagsværd.....	6
Tinglyste dokumenter vedrørende matr. 3Q Bagsværd.....	6
Ejerforeningens dokumenter.	6
Håndværkerliste.	6
Lejlighederne.	7
Installationer i ingeniørskakten.....	7
Adgang til vand og varmeinstallation i ingeniørskakten.	7
Centralsug fra køkken og badeværelse.	7
Vandforsyningen i lejlighederne.	7
Lukning for koldt- og varmtvand i lejlighederne.	8
I tilfælde af vandskade.	8
Faldstammer.	9
Centralvarmesystemet i lejlighederne.	9
Forsyningsrør til centralvarmesystemet i lejlighederne.....	9
Renovering af lejlighederne.	10
Sikringsrummet.....	10
Varmecentralen.	11
Centralvarme.	11
Påfyldning af vand på centralvarmen.	13
Skorstenen.	13
Nedlagt olietank og gasforsyning.....	13
Vandforsyning.....	15
Varmtvandsbeholderen.	15
Vandforsyning og varmemforsyning til lejlighederne.	15
Systemadskiller koldt vand og svømmebassin vand.	16
Legionellaprøver.	17
Aqua Miljø Kalkknuser.	17
Elforsyning.	17
Brandslukkere.	18
Internetstik i varmecentralen.	19
Individuel måling af vand og varmemforbrug.....	19
Brunata og forbrugsregnskab.	20
EED Forbrugsnotifikation Svømmebassin/Varmecentral.	20
Ur styring af tagventilation og pumper til svømmebassinet.	21

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

TV, Internet og Fastnet Telefoni.	21
TV.....	21
Internet.....	22
Føringsveje for tv- og internetkabler etc.....	23
Fastnet telefon.....	23
Renovation.....	24
Sortering af affald.	24
Ozon anlæg i affaldsrummet.....	25
Rensning af affaldsbeholdere.	25
Lukting af affaldsskakte.	26
Udenoms arealer.	26
Udendørs belysning.	26
Lamper.....	27
Parkeringsareal.	27
Antal parkeringspladser.	27
Ladepladser til elbiler.....	27
Administration af adgang til ladestandere til elbiler.....	28
Asfalterede arealer.	28
Areal ved opgang A og B.	28
Kloaker.	28
Faskiner.....	29
De gamle Faskiner.....	29
Oversvømmelser.....	30
Skybrudssikring.	30
Grundvandspumper.....	30
LER Anmodning om ledningsoplysninger.....	30
LER - Egne forsyningsledninger (WebGis).	31
Billeder af forsyningsledninger under indkørslen.	32
Jordforurening.	32
Fremtidig undersøgelser af jordforurening.....	32
Haven.....	33
Legepladsen.	33
Boldbanen.....	34
Beskæring af platantræer.	34
Græsslåning.	34
Vedligeholdelse af grønne fællesarealer og fejning.....	34

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Fodring af fugle.....	34
Hegn.....	34
Belægning.....	35
Indkørselsvej.....	35
Glatførebekæmpelse.....	35
Taget.....	35
Ovenlys og udluftninger.....	35
Tagbelægning.....	35
Sikkerhed på taget.....	36
Adgang til taget.....	36
Ventilatorerne på taget og centralsuget.....	37
Facader.....	37
Facaderenoveringen i 2008-2009.....	37
Altanværn.....	37
Maling af altaner.....	38
Klinker/fliser på altanen.....	38
Montering af markiser.....	39
Facadebeklædning.....	39
Velfac Vinduer og altandøre.....	39
Skadedyr.....	40
Gardinkasserne i lejlighederne.....	40
Svømmebassin.....	40
Kontrol af badevandskvalitet.....	40
Styring af badevandskvalitet.....	41
SMS-Alarmer fra DiaLog.....	41
Indgangspartier og opgange.....	42
Nøgler.....	42
Nøgler til håndværkere og leverandører.....	42
Bekey på opgangsdørene.....	43
Dørlukkere på opgangsdørene.....	43
Dørtelefonen.....	44
Trappebelægning.....	44
Rengøring.....	44
Belysning i opgange og fællesrum.....	44
Lamper.....	45
Postkasser.....	45

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Entredøre.....	45
Røgalarmer/brandalarmer.....	46
Maling.....	46
Cykel- og barnevognsrum samt pulterkamre.....	47
Fællesrummene.....	47
Tappehaner i fællesrum.....	47
Vandindtrængen i fællesrum og pulterrum.....	47
Andet.....	47
Julebelysning i opgange og have.....	47
Energimærkningsrapport.....	48
Vedligeholdelsesplan.....	48
Hjertestarter.....	48
Laros.....	48
CVR nummer og faktureringsadresse.....	49
Bank.....	49
Forsikringer.....	49
Salg og køb af lejligheder.....	50
3Q Hjemmeside.....	50
Godtgørelse til bestyrelse og frivillige.....	50
Vingaver:.....	51
Ved dødsfald.....	51

HVEM-HVAD-HVOR.

Denne Hvem-Hvad-Hvor indeholder de informationer jeg igennem årene har samlet omkring ejerforeningen 3Q. Jeg håber de kan være til gavn for andre bestyrelsesmedlemmer.

TEGNINGER VEDRØRENDE MATR. 3Q BAGSVÆRD

Det er desværre ikke så mange papirtegninger vi har fra byggeriet i 1968/1969, dem vi har ligger i arkivskabet i varmecentralen. Derudover er der hentet en del af kommunens indscannede tegninger, de er placeret på et USB-stik der er i de samme hængemapper.

Nogle af papirtegningerne findes ikke i kopi på USB-stikket.

På vores hjemmeside ligger der en liste ove alle de tegninger der er.

På USB-stikket er der også nogle billeder fra byggeriet i 68/69 der viser detaljer om byggeriet.

I arkivet står KS-mapper omhandlende Facaderenoveringen i 2008/2009, Faskine projektet 2012/2013 samt Renoveringen af opgange i 2016.

TINGLYSTE DOKUMENTER VEDRØRENDE MATR. 3Q BAGSVÆRD.

Tinglysninger og deklarationer kan findes på tinglysning.dk under Bagsværdvej 133A. Tre af de vigtigste deklarationer er:

- 1968-08-22 - Deklaration POP Kloakledning
- 1969-09-09 - Deklaration Transformerstation
- 2021-10-04 - Deklaration Vestforbrændings Fjernvarmeledning

De kan findes på vores hjemmeside 133.dk under Bestyrelsens side.

EJERFORENINGENS DOKUMENTER.

Alle dokumenter vedrørende ejerforeningen vil på et tidspunkt blive lagt på vores hjemmeside 133.dk.

De papirer Gladsaxe Kommune har vedrørende vores matrikel har de lagt ud på <https://www.weblager.dk>. Vores ejendomsnummer er 15718.

HÅNDVÆRKERLISTE.

Ejerforeningen benytter sig af nedenstående faste håndværkere.

- VVS. Rene Mattern. Tlf.: 40 17 77 73, e-mail vvs@mattern.dk
- Elektriker: Elskovs Installation A/S. Tlf.: 45 87 30 02, e-mail info@elskovs.dk
- Tømrer: Christian Østergaard: tlf.: 30 31 26 14
- Kloakmester: Carsten Scales. Tlf.: 40 51 39 21, e-mail carsten@scales.dk.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

- Låsefirma: Lyngby Låse & Alarm på Buddingevej, Tlf.: 45 88 60 88
- Maler: Kim Hall. Tlf.: 26 30 09 09, e-mail mrkimhall@gmail.com.
- Velfac vinduer og døre: Bjarne Hindsberg. Tlf.: 40 57 63 61, e-mail bjarne@hindsbergbyg.dk.

LEJLIGHEDERNE.

INSTALLATIONER I INGENIØRSKAKTEN.

Imellem køkken og badeværelse er der en ingeniørskakt hvor ventilation, vandforsyningsrør, centralvarmerør og faldstammer er placeret.

ADGANG TIL VAND OG VARMEINSTALLATION I INGENIØRSKAKTEN.



I forbindelse med godkendelse af byggeriet er det et krav fra Gladsaxe Kommune at der er adgang til vand- og varmeinstallationsrørene i ingeniørskakten igennem en lem i køkkenet.

Nybyg skriver i brev af 29. januar 1968 "Det kan anføres at stigstrengene kan inspiceres gennem lem (ca. 50 x 200 cm)."

Gladsaxe Kommune godkender det i brev af 6. februar 1968 hvor der står "med mulighed for adgang til disse ledninger gennem en 50 cm bred lem fra gulv til loft i køkkenet,"

Adgang til ingeniørskakten imellem køkken og badeværelse skal kunne ske uden ulempe og udgift for ejerforeningen når der er behov for tilsyn og vedligeholdelse af fællesinstallationerne i den.

CENTRALSUG FRA KØKKEN OG BADEVÆRELSE.

Emhætte med mekanisk udsugning eller anden form for udsugning må ikke tilsluttes centralsuget i køkken eller badeværelse da det modarbejder centralsugets udsugning.

Kanalerne i centralsuget bør renses ca. hvert 10. år og udsugningslemmene indreguleres så der er det korrekte sug i dem.

Det er ikke tilladt at føre rør fra emhætte eller anden udluftning fra lejlighederne ud gennem facaderne.

VANDFORSYNINGEN I LEJLIGHEDERNE.

Vandforsyningsrørene i lejligheden er den enkelte ejers ansvar. I ingeniørskakten er der et koldt vands og to varmtvands forsyningsrør, ét til fremløb og ét til returløb. Det er ejerforeningens ansvar at vedligeholde i lodrette forsyningsrør i ingeniørskakten.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

De oprindelige lodrette vandforsyningsrør i ingeniørskakten var galvaniserede stålrør og i lejlighederne var alle vandrette rør kobberør, det er ikke en god kombination da kobber ioner kan give tæring på de galvaniserede rør.

I 1977 blev de lodrette vandforsyningsrør udskiftet med kobberør da der havde været flere gennemtæringen med efterfølgende vandskader i lejlighederne.

Man udskiftede på dette tidspunkt ikke de vandrette forsyningsrør i kældrene der også var galvaniserede rør da de skader der kunne opstå var færre og de var nemmere at kontrollere. Efter flere større vandskader i kælder- og pulterrum blev alle vandrette forsyningsrør udskiftet i 2021.

Nedenstående er et svar fra Martin Overgaard Jensen januar 2023 angående status i dag:

"Når kobber og galvaniseret jern blandes vil det galvaniseret jern korrigere.

Der kan anvendes messing komponenter samme med galvaniseret jernrør.

Når kobber og rustfri blandes er jeg ikke bekendt med nogle udfordringer ang. korrosion.

Der kan ikke anvendes messing komponenter sammen med rustfrie rør og plastrør. Da vandrette hoved rør blev skiftet, blev der anvendt egnet materiale til nye komponenter. Rustfrie afspærrings og aftarings ventiler. Rustfri fittings, som bøjninger og tee stykker.

Kobber er et blødt materiale og kan slides op. Eks. hvis rør er for små eller hvis cirkulationsvandet har en for høj hastighed. Jeg ser ingen problemer i den retning. Kobber kan også give afsmitning til vandet. Det første kolde vand der tappes om morgen kan have en metalsmag.

Så i forhold til at der tidligere var kobber og jern blandet, og jern, der var svagest, nu er udskiftet med rustfri er ikke et problem."

LUKNING FOR KOLDT- OG VARMTVAND I LEJLIGHEDERNE.

Der kan lukkes for vandet i lejlighederne i ingeniørskakten, ved hver måler er der en ballofix.

Er det ikke nok kan der lukke for vandet i kælderrummet under den side af opgangen hvor lejligheden er. Gøres det skal de andre beboere i lejlighederne i samme side informeres om det.

I TILFÆLDE AF VANDSKADE.

I alle tilfælde af vandskade kontakter vi Rene Mattern, tlf.: 40 17 77 73 (døgnavgt), som VVS'er. Eller hvis I ikke kan få fat i Rene så kan Carsten Scales, tlf.: 40 51 39 21, (døgnavgt) kontaktes.

Hvis du bliver kontaktet af en af beboerne om en utæthed på et vandrør er det vigtigt at der reageres hurtigt for at begrænse vandskaden. Undersøg inden du ringer til Rene eller Carsten hvad problemet er så de kan få besked på hvor alvorligt det er. Det kan være det drypper ned fra loftet i en lejlighed eller der er vand på gulvet i kælderen. Hvis der er vand

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

på loft og eller gulv i en lejlighed skal skaden måske repareres med det samme. Hvis det er et dryppende vandrør i kælderen, er det måske ikke nødvendigt at det bliver repareret med det samme.

Se også dokumentet **I tilfælde af vandskade** der ligger på hjemmesiden.

FALDSTAMMER.

Vores faldstammer er fra byggeriets start og aldrig skiftet. Hvis der har været utætheder eller der i forbindelse med renovering af køkken og badeværelse er konstateret der er problemer med dem er der udskiftet stykker af dem.

Når de en gang skal renoveres er den nemmeste måde at få foretaget en relining af dem, f.eks. af firmaet Greenpipe, se www.greenpipe.dk for en forklaring på relining

CENTRALVARMESYSTEMET I LEJLIGHEDERNE.

Centralvarmesystemet i lejlighederne er et 2 strengs system der udgår fra varmforsyningsrørene i ingeniørskakten. Et rør forsyner radiatorerne på havesiden og et rør radiatorerne på parkeringspladssiden.

Fra starten af byggeriet var der installeret en radiator i badeværelset. Nogle har senere i forbindelse med renovering af badeværelset installeret varme i gulvet ved hjælp af centralvarmen. De installationer betragtes som særindretninger og er ejerens eget ansvar.

Det er den enkelte ejer der har ansvaret for at vedligeholde centralvarmesystemet fra det lodrette varmforsyningsrør i ingeniørskakten og ejerforeningens ansvar at vedligeholde de lodrette varmforsyningsrør i ingeniørskakten.

FORSYNINGSRØR TIL CENTRALVARMESYSTEMET I LEJLIGHEDERNE.

I kælderetagen løber der vandrette centralvarme forsyningsrør. I hver fællesrum fordeler de sig med lodrette varmerør til lejlighederne, et sæt rør til lejlighederne i venstre og et sæt rør til lejlighederne i højre side.

Der hvor rørene fordeler sig op til lejlighederne sidder der to ventiler en på fremløb og en på returløb. På returløbet er der placeret en snavssamler med et filter der kan renses.



RENOVERING AF LEJLIGHEDERNE.

Når specielt badeværelse og køkken renoveres, skal tæpperne i opgangene dækkes til. Ejerforeningen har plader der passer til alle reposer og trappetrin.

Når badeværelser eller køkken renoveres, skal bestyrelse have adgang til at kontrollere ejerforeningens installationer, vand, faldstamme etc. og eventuelt udskifte defekte dele. Det er normalt Carsten Scales der gør det.

Renoveringen af badeværelse og køkken skal overholde reglerne i bygningsreglementet og installationerne udføres af autoriserede håndværkere. Bestyrelsen skal ikke efterfølgende godkende det arbejde der er udført, det er den enkelte ejers ansvar at det er udført korrekt.

SIKRINGSRUMMET.

I forbindelse med byggeriet i 1968/69 blev der etableret et sikringsrum mellem Blok A og Blok B. Der er to indgange, én fra fællesrummet til venstre for opgang F og én ved nedgangen til varmecentralen til venstre for opgang E.

Et sikringsrum er et ufærdigt beskyttelsesrum, beregnet til beboere, beskæftigede samt andre personer, som opholder sig i bygningen. Et sikringsrum indrettes bygningsmæssigt til en sådan standard, at det i tilfælde af krise eller krig kan klargøres med sandsække, stålplader, kraftige yderdøre, nødklosetter etc.

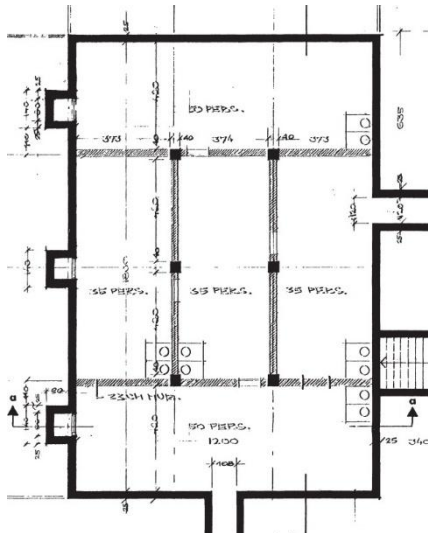
På bygningstegning 1.11 Plan og snit – Sikringsrum fra 1967 der viser den forventede indretning af rummet. På OIS.DK er der under adressen Bagsværdvej 133A oplysning om at der er 209 Sikringsrumspladser.

Rummet kan anvendes til andre formål, så længe indenrigs- og sundhedsministeren ikke har bestemt, at de skal klargøres til beskyttelsesrum. Benyttelsen må ikke forringe rummenes brugbarhed som beskyttelsesrum. Det skal kunne klargøres til beskyttelsesrum med et

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

varsel, som indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte. Det er også dem der fastsætter regler om indretning af sikringsrum, herunder om beregningen af det antal personer, som et sikringsrum skal kunne rumme.

Yderligere information kan findes i LBK nr. 732 af 20/08/2003 Bekendtgørelse af lov om beskyttelsesrum.



VARMECENTRALEN.

Vi betjener eller regulerer ikke selv noget af vand og varme udstyret i varmecentralen, det har vi aftaler med forskellige firmaer om.

Vi har en aftale med Cx&teknik ApS om ejendomsinspektørservice, vores kontaktperson er Martin Overgaard Jensen, tlf.: 21 27 11 03. e-mail moj@cxt.dk.

Aftalen omfatter tilsyn med centralvarme, vandforsyningen samt varmtvandsbeholderen. I aftalen er inkluderet 6 servicebesøg hvor de fysiske dele kontrolleres og varmtvandsbeholderen udslammes. De har selv nøgle til varmecentralen.

CENTRALVARME.

Til opvarmning af centralvarme og varmt vand benytter vi os af fjernvarme fra Vestforbrænding.

Der er ingen sommer/vinterperiode sat op på centralvarmen, da det styres af en temperaturføler der sidder til venstre for nedgangen til varmecentralen og er mærket Danfoss. Når temperaturen når under 18°C åbnes der for centralvarmen.



Udeføler centralvarmen

For at centralvarmens cirkulationspumpe ikke skal start/stoppe hele tiden, når temperaturen er omkring de 18c, kan der gå nogle timer før den starter og der kommer varme på.



Fremløbstemperaturen til radiatorerne er vejr-kompenseret. Dvs. jo koldere der bliver uden for, jo højere bliver fremløbstemperaturen.

Hvis rumtemperaturen i lejligheden er opnået i forhold til indstillingen på radiatortermostaten, vil radiatoren være kold.

Beboerne skal selv sørge for at vedligeholde deres radiatortermostater og lufte radiatoren ud. Det kan være nødvendigt at motionere radiatorventiler hvis radiatoren er kold eller varm hele tiden.

Forbruget af fjernvarme pr. år, måned og dag kan aflæses online på Vestforbrændings selvbetjening [E|Forsyning \(eforsyning.dk\)](https://eforsyning.elforsyning.dk). eller app [E|Forsyning](#).

Forbrugernummer: 32861-. Kode: 3075.

Vi har en Serviceaftale med Vestforbrænding om eftersyn og vedligeholdelse af fjernvarmeenheden. De har selv en nøgle til varmecentralen, den er placeret i nøgleboksen ved siden af døren ind til sikringsrummet. Det er firmaet Wicotec Kirkebjerg der udfører servicen for Vestforbrænding. De har selv nøgle til varmecentral. Den er placeret i en nøgleboks til venstre for indgangen til sikringsrummet.

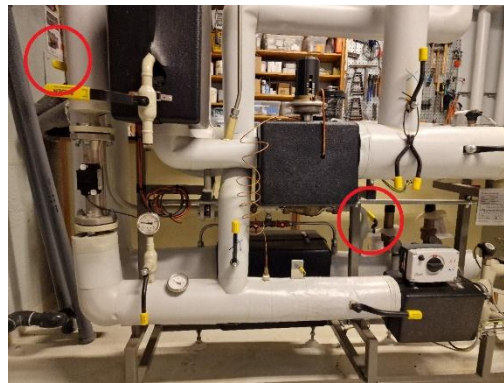
Til overvågning af fjernvarmesystemet og vandforsyningen bruger vi Danfoss ECL Comfort

310 Portal [ECL COMFORT 310 PORTAL \(danfoss.dk\)](http://ECL.COMFORT.310.PORTAL.danfoss.dk). Cx&teknique har adgang til portalen og bruger den til at ændre og overvåge systemet.

PÅFYLDNING AF VAND PÅ CENTRALVARMEN.

Når der har været tappet vand af centralvarmen for at reparere utætheder eller mange udluftninger af radiatorer mister centralvarmesystemet vand. Vandstanden kan kontrolleres på trykket på måleren på fjernvarmeenheden hvor den skal ligge mellem 1,8 og 2,0 bar.

Der kan spædes vand på ved at åbne på ventilerne på fjernvarmeenheden, se foto hvilke 2 gule ventiler, i røde cirkler, der skal åbnes, åben dem langsomt indtil måleren står på 2.0 bar. Pas på vandet er ca. 100°C varmt. Normalt fylder Martin Overgaard Jensen på når han er på servicebesøg hvis der mangler vand. Ellers gør Rene Mattern det når han har repareret på centralvarmen.



Trykmåler fjernvarme. Spædeventiler fjernvarme.

SKORSTENEN.

Skorstenen der har 2 røgkanaler benyttes ikke længere som skorsten. Tidligere havde vi et sommer- og et vinterfyr. I forbindelse med renoveringen af varmecentralen i 2006 blev de 2 gasfyr erstattet af et gasfyr der blev tilsluttet den højre røgkanal. Den anden blev i 2007 benyttet til vandrør til solfangeren på taget der blev installeret det år. Det ene vandrør blev utæt og begge rør blev skiftet ud med rør der løber på ydersiden af skorstenen.

Der er stadig et rør trukket fra taget til varmecentralen igennem skorstenen der kan bruges til træk af andre ledninger fra taget.

Øverst på skorstenen er der en dækplade for at sikre det ikke regner ned i skorstenen, den er hævet lidt så der er cirkulation i skorstenen. I varmecentralen er der 2 udlåningsriste i syd væggen ud til skorstenen af hensyn til cirkulationen.

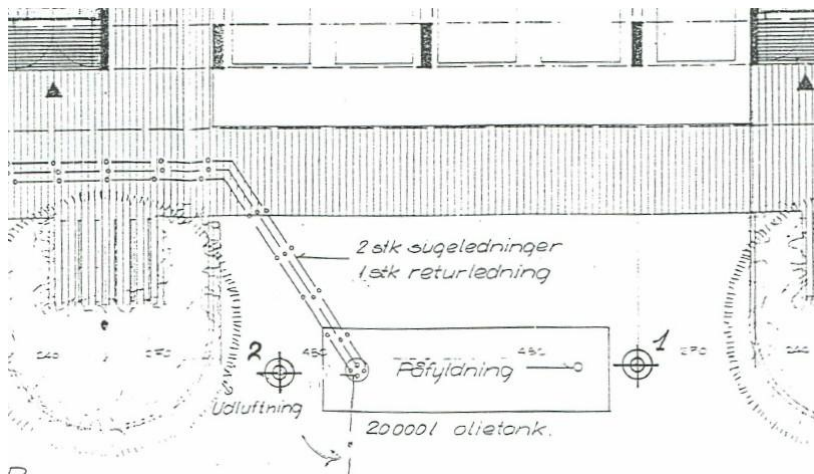
NEDLAGT OLIEKANK OG GASFORSYNING.

Indtil 1986 benyttede vi olie til opvarmning, derefter gas til 2015 hvor vi gik over til fjernvarme.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Den gamle 20.000 l olietank ligger under parkeringspladsen mellem opgang D og E. Den blev ikke korrekt lukket i 1986/87, det skete først i 1999.

På OIS står der at "Tanken er tømt, afblændet og opfyldt".

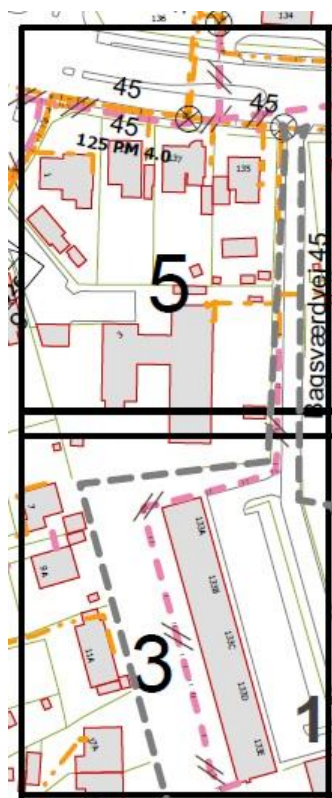


Der blev samtidig foretaget en undersøgelse af eventuel olieforurening omkring tanken. 1999-02-22 Miljøteknisk undersøgelse af nedgravet olietank. Der blev i den forbindelse ikke fundet nogen forurening der kunne stamme fra den nedgravede olietank.

I 2015 gik vi fra gas til fjernvarme i den forbindelse blev målerskabet der sad til venstre for skorstenen taget ned, men gasledningerne i jorden blev ikke fjernet. De ligger i jorden under fortovet fra Bagsværdvej til nordgavlen ved blok B, derefter langs gavlen og havesiden ned til sydsiden af blokken og et lille stykke langs sydgavlen.

Gasledning er mærket på nedenstående kort kortet med dette symbol

 Gasledning, ude af drift.



VANDFORSYNING.

Hovedvandforsyning fra Novafos kommer ind i varmecentralen og fordeles derfra til koldt vand og varmtvandsbeholderen. Forbruget af vand pr. år, måned, dag og time kan aflæses online på Novafos selvbetjening, vores e-mail er bestyrelsen@133.dk og adgangskode: 133E&3QBag.

Novafos hovedvandmåler blev ændret til fjernaflæsning i oktober 2021.

Der er placeret 2 hovedafbrydere på vandforsyningen i varmecentralen, en før og en efter hovedvandmåleren. En stophane til afbrydelse af hovedvandforsyningen udefra er placeret i vejen ud for brandhanen ved nr. 131. Stophanenøglen hænger i sikringsrummet ved udgangen til Blok A.



VARMTVANDSBEHOLDEREN.

Varmtvandsbeholderens temperatur kan aflæses på termometre på selve beholderen. Afgangs- og returtemperaturer på det varme vand kan aflæses i Danfoss portalen.

Vi har en aftale med Guldager om årlig service af varmtvandsbeholderen hvor den bliver afkalket indvendig og evt. udskiftning af anoder. Kundenummer 28632363.

VANDFORSYNING OG VARMEFORSYNING TIL LEJLIGHEDERNE.

Fra varmecentralen udgår der koldt- og varmtvands samt centralvarmeforsyningsrør til lejlighederne. Rørene løber under loftet i kælderlokalerne til de enkelte opgange, fra dem er der en stigstreng til hver side af opgangen.

Forsyningsrørene fra varmecentralen til Blok A ligger i en kanal der udgår fra varmecentralen til affaldsrummet. I samme kanal ligger også forsyningsrørene til svømmebassinet inklusive rørene til solfangeren på taget af Blok B.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.



I 2021 blev alle de vandrette koldt- og varmtvandsforsyningsrør i kælderetagen blok A og B udskiftet med stålrør. De gamle rør var meget tilkalkede og specielt på varmtvandsforsyningen kunne der ikke sikres en ordentlig vandtemperatur på de yderste legligheder hvilket medførte for høje Legionellatal.

Det skete også sommetider der gik hul på et af rørene der bevirkede vandskader i pulterrummene.

SYSTEMADSKILLER KOLDTVAND OG SVØMMEBASSINVAND.

Ved solfangerens styresystem er der en mulighed for at fylde vand på solfangeren. Det er et krav der skal være en systemadskiller, så svømmebassin vand ikke kan komme over i koldtvandsforsyningen.



Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Systemadskilleren skal kontrolleres en gang om året. Vi har en aftale med firmaet Wicotec at de gør det.

LEGIONELLAPRØVER.

For at kontrollere Legionellaniveauet i det varme vand får vi normalt en gang om efteråret taget en Legionella prøve i 2 lejligheder. Det er i 133A 2.tv og 133K 2.th da det er de lejligheder der ligger længst fra varmtvandsbeholderen.

I juli bliver der ved svømmebassinets varmtvandsbruser taget en Legionellaprøve. Når vi har fået resultatet af den, beslutter vi sammen med vores varmekonsulent om der skal tages Legionella prøver i de to lejligheder.

Det er firmaet Eurofins vi får til at tage prøverne.

Eurofins e-mail rentvand@etn.eurofins.com. Tlf. 7022 4266. Vores kundenr. er CA0003013.

Tidligere rapporter kan ses på Eurofins hjemmeside <https://eol.et.dk.eurofins.com/>
e-mail: bestyrelsen@133.dk Kodeord: Bestyrelsen1333Q

AQUA MILJØ KALKKNUSER.

På hovedvandforsyningen og vandforsyningen til varmtvandsbeholderen er monteret en Aqua Miljø Kalkknuser. En Kalkknuser© skulle påvirke vandet så kalken ikke længere sætter sig, men i stedet udfældes som småt "kalkstøv". De er monteret omkring 2007.-



ELFORSYNING.

Vores elnet leverandør er Radius og vores el leverandør er i øjeblikket Norlys Energi A/S. Vores kundennummer er 519646. Forbruget og regninger kan følges på www.norlys.dk, brugernavn bestyrelsen@133.dk adgangskode 133e3qbag.

Vi har ingen aftale med Norlys Energi A/S om at levere el til de enkelte lejligheder det er ejerens eget ansvar hvem de vil benytte som el leverandør.

Fra transformerstationen ved Bagsværdvej 131 går der et kabel ned til de 2 "gravstene" (el skabe) der er placeret i bedet ud for nordgavlen på blok A.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

En deklaration tinglyst den 9. september 1967 giver "Nordsjællands Elektricitets og Sporvejs Aktieselskab eller den, til hvem selskabet senere måtte overdrage sine rettigheder" tilladelse til at have en transformatorstation stående på vores grund. Deklarationen ligger under Bestyrelsens side på vores hjemmeside.



Fra det lille grå elskab til venstre forsynes eltavlen i varmecentralen og lejlighederne i blok B. Fra det næste skab forsynes lejlighederne i blok A og de 2 høje el skabe til ladestandere ved blok A og B. Elmålerne til ladestandere er placeret i de 2 el skabe mærket A og B.



I eltavlerne i varmecentralen er alle sikringer placeret. Ved svømmebassinets analysebord i sikringsrummet er der en eltavle med sikringer og bimåler til svømmebassinets elforsyning. Eltavlen forsynes fra hoved eltavlen i varmecentralen

Hovedledningen fra transformeren og til "gravstenene" vedligeholdes af Radius. Stikledningerne herfra er ejerforeningens ansvar. Radius har selv en nøgle til varmecentralen. Den er placeret i en nøgleboks til venstre for indgangen til sikringsrummet.

Tilladelse til etablering af transformerstation og kabler på ejerforeningens grund er deklareret den 9. september 1967. Den forsyner andre matrikler i området ikke kun ejerforeningen, dens nummer er 3207.

BRANDSLUKKERE.

I varmecentralen er der sat en brandslukker type C5 til elbrande op. I affaldsrummet er der sat en brandslukker type P6 til almindelige brande op.

De tilses årligt af Falck, de ringer når de kommer. Vores kundenr. 20838014. Tlf. 70 10 20 31.

INTERNETSTIK I VARMECENTRALEN.

I varmecentralen er der på varmemesterens kontor på væggen ind mod fyrrummet installeret 5 internetstik der bruges til følgende.

- Nr. 40: Brunata
- Nr. 42: Router til fælles brug i varmecentralen
- Nr. 44: Ledig
- Nr. 46: Danfoss
- Nr. 48: Svømmebassin Dialog. Den skal have fast IP-adresse, i dag er den 185.10.221.70 - <http://185.10.221.70/DACa/DACa.html>.

For service på dem kontakt Fiberby.

INDIVIDUEL MÅLING AF VAND OG VARMEFORBRUG.

I 2008 blev der installeret forbrugsmålere på koldt- og varmt vand samt på energiforbruget til centralvarmen. Målerne er trådløse og i kældrene ved hver opgang er der monteret en gatereceiver til modtagelse af signaler fra målerne, de er kabel forbundet med Brunatas boks i varmecentralen.

I følge Bekendtgørelse om anvendelse af måleinstrumenter til måling af forbrug af vand, gas, el eller varme skal vi foretage en egenkontrol af målerne der giver tilstrækkelig sikkerhed for, at brugstolerancerne ikke overskrides.

I Vejledning til bekendtgørelsen er beskrevet at en Statisk stikprøvekontrol eller en Periodisk udskiftning af alle vand- og varmeenergimålere i et parti som udgangspunkt bør ske efter 9 år. Alle vand- og energimålere blev udskiftet i april 2022 så næste egenkontrol skal foretages i 2031.

I februar 2025 blev gatereceiver og netværket udskiftet på grund af en del manglende målinger fra vand og energimålerne.

Hvis der er fejl på en måler og Brunata ikke får data fra den sender de en besked til ejeren og bestyrelsen om hvornår de kommer. Det er ejerens ansvar at Brunata kan komme ind i lejligheden og der er fri og åben adgang til ingeniørskakten. Brunatas montør skal ikke fjerne noget for at komme til at skifte måler.

Der er 2 års garanti på nye installerede målere fra den dag de udskiftes.



BRUNATA OG FORBRUGSREGNSKAB.

Vi har aftale med Brunata A/S om vores forbrugsregnskab på varme og vand. Vores anlægsnummer er 10782.

Hver lejlighed har sin egen måler til varmt- og koldt vand samt til varmeenergi. De 3 målere er placeret i ingeniørskakten i hver lejlighed. På grund af pladmangel på centralvarmerørene på 2 sal er den varmeenergimåler placeret i ingeniørskakten på 1 sal.

Alle målerne fjern aflæses. I hver opgang er der placeret modtager der sender data videre til en samleboks i varmecentralen. Fra samleboksen sendes data videre til Brunata via en internetforbindelse.

I henhold til EU's Energieffektivitetsdirektiv (EED) udsender Brunata den 15. i hver måned en forbrugsnotifikation over månedens forbrug i den enkelte lejlighed til ejeren.

En gang om året sender Brunata forbrugsregnskabet videre til Laros der foretager afregningen med hver enkelt lejlighed.

EED FORBRUGSNOTIFIKATION SVØMMEBASSIN/VARMECENTRAL.

Bestyrelsen modtager en EED Forbrugsnotifikation mærket svømmebassin. Der er fem forbrug på den. De to er om svømmebassinet og de tre er om varmtvandsbeholderen.

- **Bimåler.** Varmt vands forbruget i brusekabinen ved svømmebassinet. Der er cirkulation på det varme vand til brusekabinen og to målere. Den ene viser fremløb og den anden viser returløb. Når de to tal trækkes fra hinanden, giver det forbruget af varmt vand i brusekabinen.
I EED'en er de to måleres tal lagt sammen og giver derfor ikke det korrekte forbrug. Når det årlige forbrugsregnskab sendes ud, er de to målertal trukket fra hinanden
- **Koldt vand.** Der er to målere en til forbruget i brusekabinen og en til forbruget af vand til opfyldning af svømmebassinet. De to målere er lagt sammen og giver det samlede forbrug af koldt vand til svømmebassin området.
- **Energi VVB/VVV.** Bruges til beregning af forbruget til opvarmning af foreningens forbrug af varmt vand.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

- **Sekundær tæller.** Bruges til beregning af forbruget til opvarmning af foreningens forbrug af varmt vand.
- **Bimåler VVB/VVV.** Koldt vand til varmtvandsbeholderen.

UR STYRING AF TAGVENTILATION OG PUMPER TIL SVØMMEBASSINET.

Tagventilatorerne og nogle af pumperne til svømmebassiner er ur styret af Hugo Müller kontrolure der er monteret i eltavlerne. Et i højre eltavle i varmecentralen og to i eltavlerne ved analysebordet ved kemikalierummene.

De kan programmere via programmet Save 'n carry Windows der kan downloades fra Hugo Müllers hjemmeside. Datakeyen til kontrolurene ligger i en hængemappe mærket Kontrolure i hængemappeskabet i varmecentralen.



TV, INTERNET OG FASTNET TELEFONI.

TV.

Vi har installeret kabel-tv og vores nuværende udbyder er YouSee. Vi har ikke en fællesaftale med YouSee det er derfor den enkelte ejer der selv skal aftale programvalg med YouSee og fejlmelde til deres Kundeservice, eller opsigse deres aftale

Hovedkablet til kabel-tv løber langs vestsiden af blok B og går ind i varmecentralen bag varmtvandsbeholderen til hovedfordeler boksen. Kablet ligger ca. 1 – 1,5 m fra muren og ca. 30 cm under jordoverfladen, det er dækket med et orange advarselsbånd.

Fra hovedfordeler boksen går der to kabler, ét til fordeler skabet for blok B i cykelrummet til højre for opgang C og et til Blok As fordeler skab i cykelrummet til venstre for opgang H. Derfra fordeles der til hver enkelt lejlighed i føringsrør i facaden på østsiden til stik i lejlighederne placeret i værelset med de franske altandøre. Både kabel fra fordeler skab til lejlighed og stik i lejlighed er YouSee ready.

Vores anlægsnummer er: 2028.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

YouSee har selv nøgle til varmecentral og fællesrummene. Den er placeret i en nøgleboks til venstre for indgangen til sikringsrummet.



INTERNET.

Vores internetudbyder er Fiberby ApS der leverer 1000/1000 Mbit til hver enkelt lejlighed. Internetforbindelsen betales over fællesudgifterne. Vores kundenr. er 42760.

- Kundeservice 24/7/365, se åbningstider på fiberby.dk. Tlf.: 33 23 00 99.
For Administrator for boligforening tryk 3.
- Vagttelefon for bestyrelsens kontaktperson udenfor åbningstid. Tlf.: 60 87 94 92.
- For at Fiberby kan kontakte os har de vores kontaktoplysninger, de kan rettes på www.fiberby.dk/forening. Brugernavn er bestyrelsen@133.dk og Adgangskode er 2800Lyngby.

Internet hovedkablet kommer ind ved opgang A og løber derfra til et internet rackskab i cykelrummet til højre for opgang C og derfra videre til et rackskab i cykelrummet til venstre for opgang H.

Fra de enkelte rackskabe fordeles der til hver enkelt lejlighed i de samme føringsveje som kabel-tv.

Fiberby har selv nøgle til fællesrummene. Den er placeret i en nøgleboks til venstre for indgangen til sikringsrummet.



FØRINGSVEJE FOR TV- OG INTERNETKABLER ETC.

Fra rackskabene ved opgang C og H går kablerne under loftet ud til fortovet hvor der er placeret en kabelbakke under den yderste loftplade. Ud over TV- og internetkablerne ligger der andre kabler i bakkerne.



FASTNET TELEFON.

Fra bebyggelsens start har der været installeret fastnet telefonstik i alle lejligheder. I nogle lejligheder er fastnetstikket fjernet i forbindelse med renoveringen af lejligheden. I dag kalder nogle også IP-telefoni via internettet for fastnet, men det må ikke forveksles med det oprindelige gamle fastnet telefoni.

Hovedkablet til fastnet telefoni går ind ved opgang A og i et af kælderrummene ved hver opgang er der en fordelers boks i loftet.

Installation af fastnet telefoni er den enkelte ejers ansvar.



RENOVATION.

SORTERING AF AFFALD.

Vi sorterer i fraktioner efter Gladsaxe Kommunes regler og vejledning for sortering af affald. Sorteringsvejledningen hænger på væggen ved affaldsrummet og er udleveret til alle lejligheder sammen med den grønne spand til madaffald.

Der er flere grønne spande og vejledninger i arkivrummet. Affaldsposerne ligger i affaldsrummet og nye kan bestilles på [Gladsaxe Kommunes RenoWeb Bestilling af Engangsydelselser, afhentninger eller anden service](#)

I affaldsområdet til højre for opgang F er der opsat beholdere til:

- Madaffald.
- Restaffald, inkl. småt brandbart.
- Glas.
- Papir.
- Metal.
- Plast og fødevarekartonner.
- Pap og karton.
- Tekstil.

I reolen er der plads til:

- Batterier.
- Elektronik.
- Farligt affald.
- Maling.
- Hårdt glas der ikke må komme i glascontaineren.
- Keramik.

Storskrald stilles ved affaldsrummet, men vi har ikke plads til ret meget. Byggeaffald skal beboerne selv sørge for bliver afleveret på en genbrugsstation.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Alt haveaffald afleveres i grengården ved indkørslen. Når den er fyldt, bestilles der tømning af den via <https://gladsaxe.renoweb.dk>. Bruger-id er Bagsværdvej133 og kodeord er Bagglad2.



Er der problemer med afhentning eller behov for ekstra afhentning kan det gøres via <https://gladsaxe.renoweb.dk>. Bruger-id er Bagsværdvej133 og kodeord er Bagglad2.

OZON ANLÆG I AFFALDSRUMMET.

I affaldsrummet er der i 2022 opsat et ozonanlæg, det fjerner lugt og bakterier på overflader. Det er aktivt i 4 timer fra kl. 00.00 til 04:00 om natten. Når anlægget er aktivt, lyser en rød pære ved det.

Ozonanlægget er købt hos Virena ApS, Kornmarksvej 22, 2605 Brøndby. Det skal serviceres hvert 2-3 år for at få udskiftet en keramisk plade til produktion af ozon.



RENSNING AF AFFALDSBEHOLDERE.

Mad- og restaffaldsbeholderne bliver hurtigt snavset af væske der siver ud af affaldsposer og kommer hurtigt til at lugte, specielt madaffaldsbeholderen da de grønne poser der bruges, ikke er så tætte.

Det bør overvejes at få begge beholdertyper renses jævnligt f.eks. hvert halve eller hele år afhængig af hvor meget de lugter. Meget af lugten kan fjernes ved at sprøjte indvendig i beholderne med Rodalon til udendørsbrug.

Ozonanlægget der er installeret, tager en del af lugten men ikke det hele og specielt ikke når madaffaldsbeholderne lige er tømt.

Vores rengøringsfirma Rengørings Eksperten ApS kan udføre arbejdet.

LUKTING AF AFFALDSSKAKTE.

I forbindelse med at vi skulle sortere i restaffald og madaffald blev skakterne rensset og lukket.

Skaktene kan måske senere bruges til et nyt ventilationsanlæg eller træk af nye lodrette forsyningsrør til centralvarme, koldt- og varmt vand.

UDENOMS AREALER.

UDENDØRS BELYSNING.

Belysningen over fortove og indgangsdøre, i garageområder samt gadelamper styres af udefølere.

- Udeføleren på nordgavlen af blok A styrer garagebelysningen i blok A.
- Udeføleren på facaden til højre for opgang E styrer garagebelysningen i blok B.
- Udeføleren ved trappen til varmecentralen styrer gade- og fortovsbelysningen.
- Ved hvert indgangsparti er der en udeføler der styrer lyset over indgangen.



Udeføler blok A



Udeføler blok B



Udeføler Gade/fortov



Udeføler indgangsparti

I affaldsrummet er der et relæ til omskiftning mellem konstant eller lysføler belysning i garagerne blok A.



LAMPER.

Gadelamperne er Louis Poulsen Albertslundlampe med skærmdiameter 85 cm. Der ligger reservedele til den i sikringsrummet.

Før vi fik nye faskiner, var parkeringsarealet ud for blok A større, det gik næsten ind til platantræerne og gadebelysningen. I forbindelse med faskinerne blev parkeringsarealet gjort ca. 2 m smallere, derfor den lidt mærkelige placering af gadebelysningen.

På billeder fra byggeriet i 1968/69 kan man se at gadebelysninger er sat op før der blev etableret parkeringsareal og fortov. Det er måske derfor gadebelysningen står lidt skævt på fortovet.

Fortovslamperne er Bega 55117 væg- og loftslampe, der ligger nye lampeskærme i sikringsrummet til dem.



PARKERINGSAREAL.

Antal parkeringspladser.

Ifølge Lokalplan Gladsaxe Kommunes Lokalplan 97 Område 2 Bagsværdvej 133 Afsnit 7.4 skal der indenfor vores område udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Vi skal have 90 parkeringspladser. Vi har under huset 46 pladser og på det udendørs parkeringsareal 48 pladser, i alt 94 pladser.

Ladepladser til elbiler.

Vi har i efteråret 2022 opstillet 4 ladestander med hver 2 ladepunkter, i alt 8 ladepladser.

HomeCharge har stået for ladestander projektet og Dansk Kabel-TV har stået for installationen af ladestanderne.

I forbindelse med etablering af ladepladser blev vores elforsyning opgraderet til 2 x 63A. Det kabel der forsyner vores el-skabe i bedet ud for nordgavlen af blok A skulle være et 150 kvadrat kabel.

Med en elforsyning på 2 x 63A har vi mulighed for at udvide til det dobbelte antal ladepunkter i alt 16 uden at skulle have ekstra forsyning.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Kabler til ladestanderne ved blok B ligger under asfalten, til ladestanderne ved blok A ligger de i græsplænen. De er ført i røde rør men ligger omkring ladestanderne ikke meget mere end 20 cm nede.



Den 13. september 2018 fik Poul Melgaard, 133K st.tv. tilladelse til at etablere et "mormor"-ladestik fra sin egen lejlighed til hans parkeringsplads under huset. Den tilladelse blev trukket tilbage i forbindelse med etablering af ladestanderne og der vil ikke blive givet flere tilladelser til private ladestik.

Administration af adgang til ladestanderne til elbiler.

HomeCharge administrerer vores ladestanderne og sørger for afregningen af opladninger. Ønsker en beboer adgang til at lade på vores standere skriver vedkommende til bestyrelsen der sørger for at vedkommende bliver oprettet hos HomeCharge ved at kontakte dem. Deres e-mailer info@homecharge.dk og tlf.nr. 70 60 55 14.

Asfalterede arealer.

Af hensyn til grundvandet skal de asfalterede arealer være belagt med asfalt eller en anden hård belægning der sikrer at vandet løber til regnvandsbrønde og derfra videre til faskinerne hvor olie og snavs bliver filtreret fra inden det løber til faskinerne.

Areal ved opgang A og B.

Et areal ud for opgang A til B er igennem årene sunket. For at undersøge om det stadig synker blev der i januar 2022 foretaget et nivellement af arealet. I januar 2023 blev der foretaget et kontrolnivellement der viste at der på nogle punkter var en forskel på 1-2 mm i forhold til 2022.

KLOAKER.

Fra lejlighederne samles spildevandet i faldstammer, der er en for hver side af en opgang, 20 i alt. Faldstammernes afløb fortsætter til kloakledningen der løber på havesiden. Fra blok B fortsætter den til en rensebrønd der er placeret på svømmebassinområdet, herfra videre

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

til kloakledningen langs blok A. Mellem opgang H og I fortsætter kloakledningen under huset til en kloakbrønd på P. O. Pedersens Kollegiets grund.

Deklaration om tilslutningen til kloakbrønden på P. O. Pedersens grund er deklareret den 22. august 1968.

Vi har en aftale med Kloakmester Carsten Scales at han tilser og kontrollerer kloakkerne hvert år samt holder kontrol med rotte pærerne i kloakkerne.

FASKINER.

I 2012-13 blev de gamle udslidte faskiner udskiftet med fem nye store faskiner. To på havesiden og tre på parkeringssiden.

De to faskiner på havesiden aftager et regnvand der kommer fra tagene og de tre på parkeringssiden alt det regnvand der kommer fra de befæstede arealer og løber i vejbrøndene.

I den forbindelse blev alt regnvand beholdt på egen grund og vores kloaker er nu kun til spildevand. Vi fik derfor 100% vores kloak tilslutningsafgift udbetalt som tilskud til etablering af faskinerne.

Det er samtidig et krav i godkendelsen af etablering af faskinerne at vi ikke længere må vaske køretøjer på matriklen og kun må bruge 1.000 kg slat til glatførebekæmpelse.

Vi har en aftale med Kloakmester Carsten Scales at han tilser og udskifter filtrene til faskinerne på parkeringssiden samt renser regnvandsbrøndene i vejen hvert år.

DE GAMLE FASKINER.

De tre gamle stenfaskiner der var placeret på øst siden, blev ikke fjernet da de nye blev etableret. På vestsiden var der langs blok A og B etableret brønde med afløb fra tagene, men ingen faskiner. De gamle brønde blev ikke fjernet i forbindelse med etablering af faskiner på havesiden. En af dem blev fundet i forbindelse med oprydningen efter jordforureningen, den ligger 7,55 m fra køkkenvinduet i C st.th.



OVERSVØMMELSER.

Hvis nogle arealer uden- eller indendørs skulle blive oversvømmet, har vi i sikringsrummet 3 pumper der kan bruges. Den ene er med 2 stk. 15m slanger.

SKYBRUDSSIKRING.

Den meget regn der er begyndt at komme siden 2023 har bevirket at jorden på havesiden har svært ved at optage det hele med risiko for at det trænger ind i kældrene.

Vi har fra firmaet Opland Landskabsarkitekter fået et forslag til hvordan haveområdet kan skybrudssikres. Se Råd om afledning af meget regnvand på vores grund på hjemmesiden under Diverse Information til bestyrelsen

GRUNDVANDSPUMPER

Vi har fire grundvandspumper i brønde, en i kælderskakten til filterrummet ved svømmebassinet, to i sikringsrummet en i hver sin ende af rummet samt en i varmecentralen. Den i varmecentralen er ca. 2,5 – 3 m dyb, de andre er ca. 75 cm dybe. En grundvandspumpe styres af en flyder der starter den når vandstanden har en bestemt højde.

Ud over grundvand modtager den i varmecentralen også vand fra afløbene i kælderrum samt garageområderne. I tilfælde af at den bliver for fyldt, enten på grund af strømsvigt eller meget store regnmængder, er der sat en flydealarm i der starter den røde lampe ved nedgangen til varmecentralen. Vi har nogle gange før faskinerne blev udskiftet i 2012 og nogle regnvandsbrønde blev lagt om samt på grund af kortslutning oplevet vandstand på op til 7 cm i sikringsrum og 13 cm i varmecentralen.

Det er vigtigt at disse brønde bliver tilset og eventuelt renses når kloaker og faskiner også bliver kontrolleret.



LER ANMODNING OM LEDNINGSOPLYSNINGER.

LER (Ledningsejerregistret) er et landsdækkende register over alle Danmarks forsyningsselskaber og i hvilke områder deres ledninger er placeret. Oplysninger om LER kan findes på ler.dk.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Når en entreprenør skal grave i et område, skal de bede om gravetilladelse igennem LER for at få kendskab til placeringen af evt. ledninger i jorden, så de undgår graveskader.

Den enkelte ledningsejer får information om graveforespørgslen. Entreprenøren mærker området op i LER men tager gerne lidt rigeligt. Da der ikke præcist står hvad de skal foretage sig, er det en god ide at ringe til den person der står som modtager i anmodningen og spørge hvad de skal laves hos os.

LER - EGNE FORSYNINGSLEDNINGER (WEBGIS).

Privat ejede ledninger er normalt ikke i registret i LER vi har derfor fået firmaet Thvillum A/S i Odder til at foretage opmåling og tegning af ejerforeningens egne ledninger, el, vand, faskiner samt kloak. Det er derfor vigtigt at tegningerne blive opdateret hvis der sker ændringer.

Når en entreprenør foretager en graveforespørgsel, sendes tegningen over vores ledninger automatisk til dem fra WebGis med AutoLER via Thvillum A/S.

De leverandører der har ledninger liggende på vores grund skal selv sørge for at de er opdateret samt sende oplysninger til entreprenøren, det er ikke noget vi er indblandet i. Det kan være TDC, YouSee, Radius, Vestforbrænding, Novafofos, Nianet.



Tegningerne kan ses på <https://ledningsportal.dk>. Brugernavn: matr3q, adgangskode: 45281

Thvillum A/S, Aabygade 10, 8300 Odder, Tlf.: 86 54 62 33, www.thvillum.dk.

BILLEDER AF FORSYNINGSLEDNINGER UNDER INDKØRSLEN.

I LER er der registreret en del forsyningsledninger under vej og fortov. Vedhæftede billeder er taget ud for nr. 131 til højre for brtandhaven i forbindelse med Nødebogaard fik installeret fjernvarme i marts 2026.



JORDFORURENING.

I 2023 ryddede Region Hovedstaden op efter jordforureningen. Det anbefales at man læser de rapporter og breve der er skrevet i forbindelse med undersøgelser og værditabsordningen. De ligger på vores hjemmeside 133.dk.

Vær opmærksom at vi ikke må gennemføre større gravearbejdet undtagen Gladsaxe Kommune har givet tilladelse til det og at vi ikke må fjerne nogen jord fra grundens undtagen den deponeres.

FREMTIDIG UNDERSØGELSER AF JORDFORURENING.

I brevet fra Region Hovedstaden dateret 7. oktober 2024 står der i bilaget Afgørelse om kortlægning af jordforurening på side 2 under Offentlig indsats på det kortlagte areal:

"Forureningen med oliestoffer er omfattet af offentlig indsats overfor værdifuldt grundvand efter JFL § 6. Det betyder, at regionen på et tidspunkt skal

- *undersøge forureningen med oliestoffer*
- *eventuelt oprense den del af forureningen, der udgør en risiko for mennesker og miljø.*

Ved forespørgsel til Region Hovedstaden den 2. september 2024 om hvornår de forventede at de undersøgelser vil foregå, på hvilke arealer og hvad vil de bestå af? Var svaret.

Forureningen er omfattet af offentlig indsats overfor grundvand, hvilket betyder, at regionen på et tidspunkt skal undersøge og eventuelt rense op på jeres ejendom i forhold til grundvandet. I hvilken rækkefølge regionen kommer til de enkelte forureninger er politik bestemt. Som det er nu, har politikerne valgt primært at prioritere forureninger med

chlorerede opløsningsmidler. Jeres grund er forurenet med oliestoffer i grundvandet, hvilket pt ikke er prioriteret af politikerne.

Der er mange forurenede grunde med chlorerede opløsningsmidler i vores region og vi opdager desværre hele tiden nye. Derfor vil det ikke være muligt at sige noget om, hvornår jeres grund vil blive prioriteret til undersøgelse men, der vil formentlig gå mange år. Derfor kan du ikke finde jeres ejendom på listen over grunde, der skal undersøges. Hvordan undersøgelserne vil blive udført, kan jeg desværre heller ikke sige noget om, da det vil komme an på en konkret vurdering på det tidspunkt, regionen når til jeres grund.

HAVEN.

LEGEPLADSEN.

Legepladsen skal overholde reglerne for offentlige legepladser ifølge Bygningsreglementet. Her står der: Legepladser og legepladsredskaber, der betragtes som offentligt tilgængelige er Legepladsredskaber beliggende på fællesarealer for mere end én boligenhed, uanset om fællesarealet er aflåst eller kun en afgrænset kreds af personer har adgang til arealet.

Ligegyldig hvem der kommer til skade på legepladsen på grund af dårlig vedligeholdelse af legepladsen, er det bestyrelsens ansvar

Der skal også være en byggetilladelse og en ibrugtagnings tilladelse fra kommunen, men da jeg ikke kan finde nogle af de dele i vores eller kommunens webarkiv skal vi nok ikke spørge dem om det. Det eneste jeg har fundet, er et brev fra arkitekterne Henning Jensen og Torben Valeur til Gladsaxe Kommune dateret 15. juni 1967, hvor de søger om tilladelse til at opføre bebyggelsen. I det skriver de: Friarealer: *Der vil vest for blokkene blive anlagt beplantet rekreativt område med småbørnslegeplads.*

Den danske lovgivning på legepladsredskaber til offentlig brug siger, at legepladsredskaber og lignende skal udformes og dimensioneres, så personskader undgås. Bestemmelserne kan opfyldes ved at anvende de europæiske standarder DS/EN 1176 og DS/EN 1177, men andre tekniske specifikationer kan også opfylde kravene, hvis de på tilsvarende vis giver sikkerhedsmæssige tilfredsstillende forhold.

Hvert år skal vi have et autoriseret legepladsinspektions firma til at undersøge legepladsen. Vi har en aftale med Nordisk Legepladsinstitut om at kontrollere legepladsen hvert år. Den blev sidst gennemgået den 17.maj 2023 og der er udfærdiget rapport over besøget der ligger på hjemmesiden.

Nordisk Legepladsinstitut - Maglemølle 21 - 4700 Næstved. Tlf.: 70 70 78 17 - Mail: info@nlpi.dk - Web: www.nlpi.dk. Vores kundenr er 550.

Vi har en aftale om at de kommer hvert år i april/maj måned, der er ikke noget abonnement men aftalen skal opsiges hvis vi ikke ønsker den længere.

BOLDBANEN.

Boldbanens mål er købt hos Target-Sport. <https://target-sport.dk>. Målet er et 3 mands mål Pro 1, længde: 1,50 m. Reservedele til det kan købes online hos dem. På alle de blå mellemstykker og hjørner står der et bogstav der skal bruges ved bestilling og rørene bestilles efter diameter og længde.

Alle vores fodboldmål er godkendt efter standard DS/EN 71 der kun gælder for legeredskaber i private haver og er ikke tilladt at opsætte hos os.

Opsætning af private legeredskaber som trampoliner, hoppeborge etc. skal godkendes af bestyrelsen og det er bestyrelsens ansvar at de vedligeholdes og overholder reglerne for legepladsredskaber.

BESKÆRING AF PLATANTRÆER.

Hvert 3. år i januar/februar får vi knudebeskåret alle platantræerne sidste gang var i 2021. Det er firmaet Henrik Ravn Træpleje vi plejer at benytte til det, tlf.: 43 71 02 18.

GRÆSSLÅNING.

Græsslåning udføres af JTO Grøn Pleje fra april til november ca. 20 – 25 gange. Aftalen kan opsiges med 2 måneders varsel før sæsonstart.

Tlf. 21 45 90 53 e-mail: jtojto@outlook.dk.

VEDLIGEHOLDELSE AF GRØNNE FÆLLESAREALER OG FEJNING.

Vi har i 2022 tegnet en aftale med Anders Andersens Rengøring om vedligeholdelse af de grønne fællesarealer samt fejning af adgangsvej, parkeringsarealer og fortov.

Vores kontaktperson hos Anders Andersen er

Dorte Christensen, tlf.: 25 65 27 73, e-mail doc.aaren.dk.

FODRING AF FUGLE.

Det er ikke tilladt at fodre fugle fra altanerne derfor er der sat 4 foderhuse op i haven hvor ejerforeningen p.t. fodrer fuglene.

Vi køber nedenstående fuglefoder hos Brogaarden ApS, Tlf.: 39 65 18 80. Mail order@brogaarden.eu

Vi har konto hos dem, kundenummer er: 13815.

- 4Birds Vildfugleblanding – Super Luksus – 15. Varenr. 47065 og
- Solsikkefrø, sribet 15 kg. Varenr. 53704.

HEGN.

Hegn i skel ind mod vores naboer vedligeholder vi samme med dem da det er et fælleshegn.

BELÆGNING.

INDKØRSELSVEJ.

Hele indkørslen fra Bagsværdvej er ejerforeningens og vi har vedligeholdelsespligten af den. Nr. 131 har overkørselret til deres egen grund.

GLATFØREBEKÆMPELSE.

Vi har en aftale med Snevagten om at de rydder og salter parkeringsareal og fortove i perioden fra 15. oktober til 14. april begge dage inklusiv,

Der må maks. køres 1.000 kg. salt ud pr sæson, det er den mængde vi fra Gladsaxe Kommunes Miljøafdeling har fået godkendt i forbindelse med faskinerne.

Aftalen kan opsiges med en måneds varsel før sæsonstart.

Vores kundenr. er 15626.

TAGET.

OVENLYS OG UDLUFTNINGER.

På taget ved hver opgang er der et ovenlys der også fungerer som røglem, den kan udløses fra røglems lågen til venstre for postkasserne i indgangen

Ved eftersyn af røglemmene er der nøgler til lågen i nøgleskabet i varmecentralen.



TAGBELÆGNING.

Taget er et underluftet tag og der er ikke megen isolering lagt ud.

Den oprindelige tagbelægning er tagpap uden flintstens belægning hvor der er lagt et lag nøddesten ud oven på for at beskytte det.

Efter flere problemer med utætheder blev der i 2003 lagt et nyt tagpap tag med flintstens belægning ud. Nøddestene blev skubbet til side og lagt ud igen bagefter. På grund af den lave taghældning der er på taget, var det nødvendigt at lægge 2 lag på i 2003 ovenpå det oprindelige tag. Der ligger ca. 46 tons nøddesten på taget.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

På grund af nøde stenene samler der sig meget mos på taget der blæser ned på belægning og altaner. Der har flere gange været tale om at fjerne stenene for at undgå dette, hvilken anden gavn der vil være i dag ved at fjerne stenene er svært at sige, men de beskytter taget mod UV stråler der kan medvirke til at nedbryde tagpappet. I oktober 2020 fik vi et tilbud fra SydSlam på at få fjernet stenene det var på 150.000 kr. inkl. deponering af stenene. Da stenene ikke skader besluttede vi ikke at få fjernet dem men vente med det til en eventuel større reparation eller udskiftning af taget.

Uden at have undersøgt taget vurderer Icopal at tagbelægningen kan holde i 30 - 40 år. Der blev lagt 2 lag tagpap på i 2003. En budgetpris på udlægning af et ekstra lag tagpap, 2 lag, ovenpå det eksisterende tag vil være 500 kr. pr m2 eksklusive moms. I alt 1.350.000 kr. i 2022 priser. Dertil kommer hvad der skal ske med nøde stenene, arbejdssikkerhed på taget under arbejdet samt uforudset.

I vedligeholdelsesplanen er der i 2032 lagt 6.250.000 kr. ind til en totalrenovering af taget efter de til den tid gældende regler for tagkonstruktion. Det er uden konsulentbistand etc.

Vi brugte Icopal i 2003 til at lægge ekstra tagpap på og har senere brugt dem som konsulent og andre opgaver på taget. F.eks. gennemgang og reparation af fuger omkring rør og ovenlys i september 2021.

Vores kundenummer hos Icopal er 31269.

SIKKERHED PÅ TAGET.

Der er på begge tage etableret faldsikring der kan benyttes når man færdes der. Den må ikke bruges hvis der arbejdes mere en fire timer på taget. Sikkerhedssele og -line ligger i en rød taske i varmecentralen.

Udstyret kontrolleres en gang om året af ICM A/S, vores kundenr. er 36652.

ADGANG TIL TAGET.

I de to opgange, C og H er der adgang til taget via en lem på øverste repos ud for 2. sal lejlighederne.

I varmecentralen ligger der en stang med en krog og et gråt tæppe. Inden lemme klappes ned lægges tæppet up på gulvtæppet for at beskytte det mod snavs fra taget. Stangen er til at tage fat i åbningsringen på taglemmen.

Når lemme er klappet ned, er der en stige der skal klappes ud. Den nederste del må ikke klappes ud før den øverste er helt nede ellers støder den på karmen på lemme. Det omvendte gælder når den skal klappes sammen igen.

Øverst er der en lem der er låst med to hængelåse hvor HH-nøglen passer til. Den løftes i den ene ende og rulles tilbage.

VENTILATORERNE PÅ TAGET OG CENTRALSUGET.

Der er 20 ventilatorer på taget som en del af centralsuget. Én for hver side af en opgang. Udskiftning af defekte ventilatorer igennem tiden har bevirket at de er af forskelligt fabrikat og på nogle er det muligt at regulere motorens sugekraft.

Ventilationstiderne er samlet styret af et ur i eltavlen i varmecentralen. Se afsnittet Ur styring af tagventilation og pumper til svømmebassinet.

I alle køkkener og badeværelser er der en udsugningsventil der er sluttet til centralsuget. De er tilsluttet hver sin ventilationskanal der samles i lyddæmpningskasse under taget.

Det anbefales at ventilationsskakterne renses hvert 5 år og udsugningsventilerne indreguleres så der er det korrekte sug fra hver ventil.

Rensningen foregår fra hver lejlighed hvor rørene til ventilationskanalen samt rørerene imellem hver lejlighed renses. På taget renses selve ventilatoren og lyddæmpningskassen.

Ventilatorernes rotorblade og lydkasse bør renses hvert år

Det har altid været en regel at der ikke må tilsluttes selvstændig motor til ventilationen i lejlighederne da det modarbejder centralsuget så det ikke kører optimalt og lugt fra lejlighederne kan spredes til andre lejligheder.

Reglen er desværre ikke blevet overholdt så i dag er der i ca. 90% af køkkenerne tilslutte en emhætte eller anden form for selvstændig motor.

Facader.

FACADERENOVERINGEN I 2008-2009.

I forbindelse med facaderenoveringen er der udarbejdet en DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSERVEJLEDNING. Der er et eksemplar af den i varmecentralen og et på arkivet. Den indeholder oplysninger om:

1. Facadebeklædning.
2. Dør- og vinduespartier.
3. Klinker og fuger.
4. Malerarbejde.
5. Tagpap.
6. Greb, altandør.
7. Lamper i kælder.
8. Aluprofiler.
9. Glasværn.

ALTANVÆRN.

Glaspladerne i altanværnet på havesiden er af hærdet glas og smuldre hvis de går i stykker. Hvis en glasplade skal skiftes så vær opmærksom på der er forskellige størrelser på pladerne. Glaspladerne kan skiftes fra altanen.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Glaspladerne i altanværnet på parkeringssiden er lamineret og krakelerer hvis de går i stykker.

De laminerede glas kan i kanterne få nogle hvide felter, det skyldes lamineringen slipper og der kommer vand og kalk i mellemrummet. Det har ingen sikkerhedsmæssig betydning kun synsmæssigt. Normalt skifter vi dem først når det er i store felter. De kan ikke skiftes fra lejligheden og der skal bruges lift hvis det på 1. og 2. sal.



Glasplader kan købes igennem Vestglas ApS, Ralf Vestergaard, tlf.: 24 25 25 41.

MALING AF ALTANER.

Efter facaderenoveringen i 2008-2009 blev der indgået forlig om renoveringen med Hovedentreprenøren Enemærke & Petersen, Dette indebar at 5 års gennemgangen bortfaldt og flere mangler ikke blev udbedret, blandt andet dårlig maling vestsidens altanværn/rækværk flere steder skallede af.

På bestyrelsesmøder i 2024 besluttede man at indhente tilbud på 3 forskellige løsninger. På et efterfølgende bestyrelsesmøde besluttede man at prioritere opgaverne og tilbyde de beboere der selv ville male det gerne måtte og ejerforeningen ville udlevere maling og pensler til det.

Farverne der bruges, skal overholde de RAL koder de er malet med oprindeligt og der må ikke skiftes farver på de malede områder på altanerne.

Oprindeligt blev der brugt følgende af Beckers farver:

- Værn på vest altaner: RAL 7024.
- Træværk på vest altaner: RAL 9010.
- Vægge på vest altaner: NCS 1005-Y40R.
- Loft på vest altaner: RAL 9010.

KLINKER/FLISER PÅ ALTANEN.

Belægningen på altanen er en del af facaden og derfor ejerforeningens ansvar. Ejerne må ikke skifte dem ud.

MONTERING AF MARKISER

Montering af markiser skal ske efter følgende regler:

- Markiser kan monteres i betonloftet eller i betonavæggen og skabsvæggen afhængig af markisens ophængningssystem.
- Hvis markisen monteres i træpladen ved siden af døren til skabsvæggen, må der ikke skrues i området fra facadepladen ved altankanten og 20 cm ind på pladen.
- Der må hverken skrues i facade ved køkkenvinduerne eller i vinduespartiet ud mod altanen

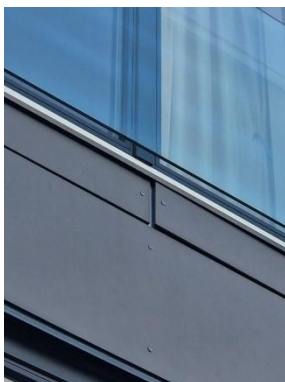
Der findes flere forskellige ophængs systemer til markiser. Da monteringen under alle omstændigheder sker i facaden, er det ejerens ansvar at markiserne ophænges korrekt, ikke ødelægger facader og loft, samt at markisebeslag og -ophæng kan holde markisen, så den ikke falder ned og skader personer eller bygningen.

FACADEBEKLÆDNING.

Der må ikke skrues eller slås søm i bygningens facadeplader eller etableres huller til udluftning fra lejligheden. Det kan ødelægge klimaskærmen med risiko for skimmesvamp etc.

Det sker at en af nitterne der holder facadepladerne slipper/falder ud derfor bør facaderne gennemgås en gang om året for at se om der er problemer med nogle af pladerne. Ved samme gennemgang kan glasværnene kontrolleres. Det kan gøres ved at ge en tur langs facaderne.

Det er specielt de smalle grå facadeplader det kan ses på da de kun holdes af en nitte i højden.



VELFAC VINDUER OG ALTANDØRE.

Ved facaderoveringen i 2008/2009 blev alle vinduer og altandøre udskiftet med Welfac type 200.

Til service på vinduer og altandøre benytter vi Bjarne Hindsberg fra Hindsberg Byg. Hvert tredje år aftaler vi med Bjarne Hindsberg at han gennemgår alle døre og vinduer.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Ejerne skal selv vedligeholde og smøre vinduerne efter Welfacs vejledning der findes på vores hjemmeside.

SKADEDYR.

Skadedyr (rotter, mus, hvepse, bier, myrer etc.) der bygger bo på/i facaderne og bygning samt kloaker er ejerforeningens ansvar at bekæmpe. Dette gælder også på altanerne.

Skægkræ, sølvfisk, edderkopper samt andre insekter i lejlighederne er ejerens eget ansvar. Eventuelle rotter og mus i lejlighederne er ejerforenings ansvar.

I tvivlstilfælde kan administrator Peter Lautrup kontaktes.

GARDINKASSERNE I LEJLIGHEDERNE.

Gardinkasserne er en del af facadebeklædningen. De skjuler monteringsbeslagene til facadebeklædningen på øst- og vestsiden af bygningen samt er ledningskanaler for loftsbelysning. De må ikke tages ned eller ændres.

SVØMMEBASSIN.

Beskrivelse af den daglige vedligeholdelse, solfanger samt vinter- og forårsklaring er beskrevet i en anden vejledning.

Svømmebassinet er støbt i beton og blev etableret sammen med byggeriet i 1968/1969. Selve bassinet er flere gange siden starten blevet repareret og malet. I 2015 blev der lagt en dug i svømmebassinet i stedet for at male det. Det har efterfølgende vist sig at der trænger grundvand ind igennem betonen der lægger sig imellem dugen og betonbassinet. Når dugen i svømmebassinet en gang skal udskiftes bør det overvejes om der skal udføres dræn i bassinet.

KONTROL AF BADEVANDSKVALITET.

Vi har en fast aftale med Eurofins om kontrol af svømmebassinets badevandskvalitet i perioden 1. maj til 30. september.

Der bliver hver måned taget en prøve af bassinvandet og i juli en prøve af Thrihalomethaner, samt en Legionellaprøve af det varme vand i svømmebassinets brusekabinen.

De kommer uanmeldt og har selv nøgle til svømmebassin området.

Eurofins skal kontaktes hvis vi ændrer på åbningsperioden.

Eurofins e-mail rentvand@etn.eurofins.com. Tlf. 7022 4266. Vores kundenr. er CA0003013.

Tidligere rapporter kan ses på Eurofins hjemmeside <https://eol.et.dk.eurofins.com/>
e-mail: bestyrelsen@133.dk Kodeord: Bestyrelsen1333Q

STYRING AF BADEVANDSKVALITET.

Styringen af badevandskvaliteten sker via målestationen DiaLog DACA der er placeret over analysebordet ved kemikalierummene.



Når en af kontrolværdier overskrider grænseværdien sendes der en sms-alarm. Det er muligt via ip-adressen <http://185.10.221.70/DACa/DACa.html> at se DiaLog displayet og hvilke alarmer det er, samt resette dem. Koden til DiaLog er 7028.

Ip-adresseopsætningen på DiaLog er:

- Fast ip: 185.010.221.070
- Subnet: 255.255.255.192
- Gateway: 185.010.221.065
- DNS: 193.104.135.010

DiaLogs Mac-adresse på port 48: 00:80:a3:90:90:ad - Lantronix

Firmaet BWT Danmark servicerer det tekniske på DiaLog, Tlf. 43 97 01 01. Vores kundennummer er 30309.

SMS-ALARMER FRA DIALOG.

SMS-alarmer fra Dialog udsendes via firmaet LogTechs server. Tlf. 51 25 35 52. Vores kundennummer er 60681050.

Den samlede oversigt over alarmer kan ses på [GSM \(event-alarm.dk\)](http://GSM(event-alarm.dk)) Account 3Qlyngby Password Eventalarm123.

Modulerne til udsendelse af alarmerne er placeret i varmecentralen over solfangeranlægget.



INDGANGSPARTIER OG OPGANGE.

NØGLER.

Nøgler administreres af Susanne Franzen for bestyrelsen. Der føres kun liste over udleverede HH og D nøgler.

Vi har fem forskellige nøgler i vores nøglesystem og en udenfor systemet.

Nøgler mærket	Hvor passer den?
HH	Til alle låsecylindre undtagen arkivrummet.
R	Renovation. Til affaldsrummet. Benyttes ikke mere.
P	Post. Til alle opgangsdøre.
A	Blok A og B. Til alle opgangsdøre, cykel- og barnevognsrum samt toilet og svømmebassin. Der kan være forskel på nøglerne til blok A og B.
B	Blok A og B. Til alle opgangsdøre, cykel- og barnevognsrum samt toilet og svømmebassin. Der kan være forskel på nøglerne til blok A og B.
Nedenstående nøgler er udenfor systemet og kun udleveret til bestyrelsesmedlemmer.	
D	Arkivrummet ved toilettet, selvstændigt låsesystem kun denne nøgle passer.

NØGLER TIL HÅNDVÆRKERE OG LEVERANDØRER.

Til venstre for indgangsdøren til sikringsrummet ved varmecentralen er der 3 nøglebokse. Det er Vestforbrænding, YouSee og Radius der hver har en HH-nøgle i de bokse. Derudover har rengøring,

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

havefirmaet, Eurofins, Rene Mattern og Carsten Scales en nøgle. Hvem der har hvilken nøgle, står på listen der føres af den nøgleansvarlige.

I varmecentralen ved siden af eltavlen er der et nøgleskab med en HH-nøgle der kan udlånes midlertidig til håndværkere der har behov for at komme ind i opgange etc. Det er HH-nøglen der passer til skabet.

Husk at skrive på udlånsliste hvem der har lånt hvad.

BEKEY PÅ OPGANGSDØRENE.

Gladsaxe Kommune har installeret Bekey adgangssystem på alle vores opgangsdøre af hensyn til deres hjemmepleje. Ejerforeningen har ingen adgang til systemet, kan ikke bruge det og har ikke ansvaret for at det fungerer.

På hoveddøren er der placeret et skilt for at angive Bekey er installeret. I dørtelefonanlægget ved hoveddøren er der placeret en chip til kommunikation med en digitale adgangsnøgle.

På nogle entredøre er der på den indvendige side installeret en Bekey vrider der kan benyttes af hjemmeplejen.

Den originale vrider plejer montøren at sætte fast under køkkenvasken så ved de altid hvor den er når Bekey skal afmonteres.



Skilt på Hoveddøren Dørtelefon.

Vrider på entredør.

Gladsaxe Kommunes hjemmepleje har den digitale adgangsnøgle installeret på deres mobiltelefoner.

Bekey har flere samarbejdspartnere der kan bruge systemet bla. Nemlig.com, FK Distribution, Retnemt, Aarstiderne, Skagenfood m.fl.

DØRLUKKERE PÅ OPGANGSDØRENE.

I 2022 blev alle dørlukkere eftersat og nogle af dem udskiftet til glidedørlukkere. I opgang F er der installeret en stor elektrisk dørlukker der kan fjernbetjenes og åbnes ved hjælp af opgangsnøglen. Den blev installeret af Gladsaxe Kommune efter ansøgning fra Lisa Skaarup st.th. og vedligeholdes af dem.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Vi har en aftale med Nørholm & Lemming A/S, Rødovre, Tlf.: 44 53 42 44 om årlig vedligeholdelsen af dørlukkerne på opgangsdørene, som regel i februar. De har en opgangsnøgle, A 212, så de selv kan lukke sig ind i forbindelse med service.

Vores kontrakt nr. er 3766.

DØRTELEFONEN.

Dørtelefonanlægget er installeret i 2019 som en 1 – 1 udskiftning af det eksisterende system.

På generalforsamlingen blev der besluttet at det skulle være en 1-1 udskiftning og ikke et dørtelefonanlæg med video.

TRAPPEBELÆGNING.

Tæppebelægningen på trapperne blev lagt på i forbindelse med renovering af opgangene i 2016. Den er ikke særlig vedligeholdelsesvenlig og ser hurtig snavset og slidt ud. I forbindelse med en senere udskiftning bør man overveje en anden belægning der er mere rengøringsvenlig, f.eks. lyddæmpende linoleum.

Hvis der skal repareres tæpper ved at udskifte noget hænger der en tæpperulle i sikringsrummet.

RENGØRING.

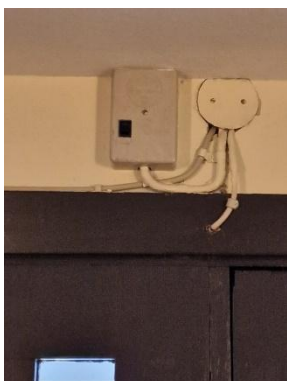
Vi har aftale med firmaet Rengørings Eksperten ApS om rengøring af opgange, tørrerum, viceværtens toilet og varmecentralen. I vintersæsonen, fra 1. oktober til 30. april, gøres der rent hver uge og i sommersæsonen, fra 1. maj til 31. oktober, gøres der hver anden uge. Se aftale for rengøringen af de forskellige dele.

Der sættes en rengøringsplan op på døren til varmecentralen af Rengørings Eksperten.

BELYSNING I OPGANGE OG FÆLLESRUM.

I trappeopgange er lyset tændt i ca. 2 min når der er trykket på knappen.

Over udgangsdøren sider styringen af lyset. På den kan der tændes så lyset står på konstant.



Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

I alle fællesrum er der enten installeret columbustryk eller bevægelsesfølere.

LAMPER.

Lamperne i opgangene er Louis Poulsen AJ Eklipta Ø350 Væglampe. Hvis en lampe bliver ødelagt i forbindelse med ind og udflytning eller andet er det skadevolder der skal betale den. Vi har en liggende som reserve i sikringsrummet som vi kan sætte op og indkøber en ny som skadevolder kommer til at betale.



POSTKASSER.

Postkasserne i opgangene er Renz model 3085747/001, model 13, år 01/2010 – 7024. De er opsat i 2010.

I hvert postkassesæt er der i øverste venstre postkasse en mærkat med følgende produktionsoplysninger:

- Ordrenummer: 3085747/001
- Modelnummer: 13
- Produktionsår: 01/2010
- Farve: 7024

De oplysninger skal sendes med når der bestilles reservedele til postkasserne hos Renz A/S, tlf.: 46 19 35 00.

Ved opgang F st.th. er der opsat en postkasse til Lisa Skaarup udenfor hendes dør. Hun har fået bevilliget post leveret til døren efter Postlovens §9. Den blev opsat i forbindelse med renoveringen af opgangene i 2016. Den skal nedtages når Lisa flytter.

ENTREDØRE.

I forbindelse med renoveringen af opgangene i 2016 blev alle entredøre skiftet ud med nye døre fra Swedoor. De er klassificeret BD-30 døre med lyddæmpningsklasse dB35.

- BD-30 - Døren kan modstå en brand i 30 min.
- 35dB - Samtale på normalt niveau kan ikke forstås uden for rummet.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

De har stangpaskvil med 2 låsekasser. Låsene på døren er ejerens og kan derfor udskiftes men der må ikke bores eller slås søm i dørene.

RØGALARMER/BRANDALARMER.

Der er installeret Brunata røgalarmer i alle opgange ud for st., 1. og 2. sals lejlighederne. De 30 røgalarmer kaldes hos Brunata røgsensorer. Det er røgalarm med indbygget røg- og temperatursensor.



De bør testes manuelt mindst én gang om året. Testen udløses ved at trykke på knappen på røgalarmen og vil teste følgende:

- Batteri.
- Lydsignal

Batteriets levetid er 9 år.

Vi har haft problemner med røgalarmer der er installeret på 2. sal. Da røgalarmerne også har en temperaturføler, kan det måske skyldes en høj temperatur på reposes på 2. sal. Jeg ved det ikke.

Er der problemer med dem serviceres de af Brunata. Vores anlægsnummer er 10782.

MALING.

Maling i opgangene er Nordsjøs og der er brugt følgende farver:

- Gelænder: Original Parketlak Halvblank.
- Vægge: RAL 1013.
- Trin: RAL 7023.
- Ovenlys: RAL 9010.
- Gerikter, radiatorer og balustre: RAL 7021.
- Lofter: RAL 9010.
- Vanger for og bag: RAL 9010.
- Indgangsparti: RAL 9004.

Se også Drift- og Vedligeholdelsesbogen fra renoveringen af opgangene.

CYKEL- OG BARNEVOGNSRUM SAMT PULTERKAMRE.

FÆLLESRUMMENE.

Fællesrummene er opdelt i barnevogns-, cykel-, tørrerum samt område til pulterrum. I cykelrummene er der opsat cykelstativer.

Hver ejerlejlighed har et pulterrum der er mærket op med et rødt nummerskilt der svarer til lejlighedens nummer. De sorte numre er fra en tidligere opmærkning og de passer ikke længere da der var numrene fra 1-30 i hver blok. Det er den enkelte ejers ansvar at sikre der er lås på deres pulterrum samt forsikre det der opbevares i det.

TAPPEHANER I FÆLLESRUM.

I alle cykel- og barnevognsrum er der en koldvands tappehane. I cykelrummene ved opgang B, D, C og I er der også en varmtvandstappehane.

VANDINDTRÆNGEN I FÆLLESRUM OG PULTERRUM.

Vores grund er fyldt op med meget bygge- og andet affald samt at jorden er meget kompakt, det gør det svært for vand at trænge ned i jorden specielt på havesiden hvor der kan dannes hele søer ovenpå græsplænerne. Der er ikke etableret noget dræn i haven hverken til faskinerne eller andet afløb.

Det har i mange år været et problem med vandindtrængen i fællesrum og pulterrum, enten via revner i gulve eller vægge når det regner meget. De nye faskiner afhjalp det meget men der kommer stadig lidt vand ind. Det anbefales derfor at man ikke sætter noget direkte på gulvene der ikke kan tåle vand.

Hvis der skulle komme et stort skybrud, beskal der holdes øje med eventuel vandindtrængen i varmecentral, sikringsrum samt tørrerum. I alle fællesrum er der en udluftning der har en højde på ca. 5 – 10 cms over jordhøjde på havesiden.

ANDET.

JULEBELYSNING I OPGANGE OG HAVE.

Hvert år køber vi juletræer (nordmannsgran) til opgangene og haven. De sættes op så de kan tændes i forbindelse med den første søndag i advent, gerne fredag ved 16-17-tiden. Beboerne inviteres til en lille julekomsammen med et glas portvin når lysene tændes så vi kan ønske hinanden glædelig jul.

- Til opgangene købes der 10 juletræer i højde 1,5 m med hul til fødder. Fødder ligger i sikringsrummet.
- Til haveside købes der 2 juletræer i højde 3 m uden hul til fødder. Der er huller til den i græsplænen.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

I sikringsrummet ligger der lyskæder til juletræerne i opgangene og haven, samt lyspynt til de sorte rækværker ved opgang A og B. Der ligger også pynt til juletræerne, det kan beboerne tage med og selv pynte træerne.

Juletræerne i opgangene fjernes omkring Hellig Trekonger og belysningen i haven ved udgangen ag januar måned.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT.

Bygningernes energimærke er C. Den nuværende Energimærkningsrapport er gyldig fra 28. maj 2026 til den 28. maj 2036 og Energimærkningsnummer er 311904521.

Den er tilgængelig på foreningen hjemmeside.

VEDLIGEHOLDELSPLAN.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i januar 2022 for 10 år, den bør opdateres ca. hvert 3 år. Firma ETPLUS ApS, Forchhammersvej 11, st. th., 1920 Frederiksberg C. Kontakt Kasper Kjær Haslebo. Tlf.: 27 63 15 29. e-mail kh@etplus.dk. www.etplus.dk.

HJERTESTARTER.

Ejerforeningens hjertestarter er placeret på nordgavlen af Blok A. Den er offentlig tilgængelig døgnet rundt og kan bruges af alle, den er oprettet på Tryg Fondens app Hjertestart.



Vi har en aftale med firmaet Medidyne A/S om årligt serviceeftersyn. E-mail info@medidyne.dk, tlf.: 35 25 12 48. Vores kundenummer er 42438970.

Oplysninger om den kan opdateres på hjertestarter.dk

- <https://hjertestarter.dk/logind>
- bruger: bestyrelsen@133.dk
- Kode: Hjertestarter133

LAROS.

Vi benytter firmaet Laros A/S, til Paludan-Müllers Vej 84, 1. th., 8200 Aarhus N som administrationsselskab.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

Vores kontaktpersoner

- Peter Lautrup, tlf.: 20 13 01 11, e-mail pl@laros.dk der rådgiver os omkring ejerforeningen og deltager i vores generalforsamling som dirigent og referent.
- Maria Mogensen tlf.: 87 30 97 41 ', e-mail mm@laros.dk der tager sig af de administrative opgaver.

CVR NUMMER OG FAKTURERINGSADRESSE.

Vores CVR-nr.: 28632363. Faktureringsadresse faktura@laros.dk.

BANK.

Vi bruger Danske Bank igennem deres Foreningsafdeling tlf.: 45 14 44 41.

Når der er ændringer i bestyrelsen eller vedtægtsændringer skal de have besked, det kan vores administrator gøre når de får besked på det.

Bestyrelsesmedlemmer kan få kigge adgang til vores konto og følge med i kontobevægelser. I dag har kassereren og formanden det.

FORSIKRINGER.

Vi har tegnet ejerforeningens forsikringer igennem forsikringsselskabet Lokal Forsikring G/S i Næstved.

Til den lovpligtige arbejdsskadeforsikring skal vi en gang om året i oktober, opgøre antallet af timer de personer der har arbejdet frivilligt eller været ansat af ejerforeningen har brugt i den foregående periode.

Det er timer til arbejdsdage, havearbejde, svømmebassin, bestyrelsesarbejde, eller andet frivilligt arbejde der er udført for ejerforeningen, samt Ludos timer. Det skal ikke være et eksakt antal timer men et realistisk skøn over hver meget hver enkelt har brugt.

Vi får et skema tilsendt via e-boks vi skal udfylde med oplysningerne.

- Bestyrelsesarbejde: Hvert enkelt medlem opgør hvor meget de har brugt.
- Arbejdsdage: Antal deltagere på arbejdsdagene gange 3 timer.
- Frivilligt: Arbejde i affaldsområdet, svømmebassinet etc.
- De timer Ludo eller en anden medarbejder vi lønner direkte. Ikke håndværkere vi betaler vi faktura f.eks. Carsten Scales.

Vores kontaktperson er Lars Gam, tlf.: 30 65 15 81, e-mail gam@lokal.dk.

Når forsikringerne skal fornyes i 2027 bør det overvejes om der skal en forsikringsmægler på opgaven.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

SALG OG KØB AF LEJLIGHEDER.

Kontakt til ejendomsmæglerne varetages af Laros. De dokumenter de udleverer kontrolleres en gang om året af bestyrelsen for at se om de er aktuelle. I øjeblikket er det formanden der gør det.

Laros sørger også for at oplyse om aflæsninger af vand og varme i forbindelse med ejerskifte. Aflæsning må ejeren selv sørge for sammen med ejendomsmægler og den nye ejer. De sender også besked til Brunata om ejerskiftet med tidligere oplysninger om tidligere og ny ejer samt skæringsdato.

Laros oplyser også bestyrelsen om den nye ejers kontaktoplysninger samt overtagelsesdato.

I forbindelse med ejerskifte sørger bestyrelsen for en velkomst til de nye ejer samt en information og rundvisning på ejendommen.

3Q HJEMMESIDE.

Vores nuværende hjemmeside på www.133.dk er udviklet af Awork. Hjemmesiden indeholder en afdeling for alle og en afdeling for bestyrelsen hvor dokumenter kun beregnet til bestyrelsen ligger.

GODTGØRELSE TIL BESTYRELSE OG FRIVILLIGE.

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer og frivillige følger reglerne i Skatteministeriets BEK nr. 2103 af 23/11/2021 (Gældende) "Bekendtgørelse om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer eller til frivillige, ulønnede medhjælpere, der yder bistand som led i foreningens skattefri virksomhed."

Bestyrelsen tager hvert år stilling til hvem der skal have en godtgørelse.

Reglerne er i øjeblikket:

Bestyrelsen:

Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter der har været med i bestyrelsen i en periode fra en generalforsamling til den næste, får udbetalt en godtgørelse til dækning af udokumenterede udgifter.

- Et bestyrelsesmedlem eller suppleant der udtræder af bestyrelsen imellem to generalforsamlinger, får ingen godtgørelse.

Beløbsstørrelsen fastsættes på et bestyrelsesmøde og formanden sender en mail til vores administrator med besked om hvem der skal have godtgørelsen udbetalt og hvornår.

Frivillige (Onsdagsholdet).

Denne godtgørelse er midlertidig udgået da onsdagsholdet er nedlagt.

Ejerforeningen 3Q's Hvem-Hvad-Hvor.

- Alle frivillige der var en del af onsdagsholdet - Deltager i havearbejdet eller vedligeholdelse af bygningen fast hver uge og har været aktive et helt kalenderår får udbetalt en godtgørelse til dækning af udokumenterede udgifter.

VINGAVER:

- Svømmebassinets morgenpasningshold får to flasker vin i forbindelse med efterårets arbejdsdag.
- Bestyrelsen får vin til jul, maksimalt for 500 kr.
- Susanne Franzen får to flasker til jul for at passe ejerforeningens nøgleudlevering.
- Børge Nielsen får fire flasker for pasning af storskrald og fodring af fugle.
- På et bestyrelsesmedlems rund fødselsdage gives der normalt to flasker vin som gave.
- Vores egne interne revisorer får en flaske hver når regnskabet revideres.

VED DØDSFALD.

Ved dødsfald i ejerforeningen sørger bestyrelsen for at der sendes/afleveres en bårebuket til bisættelsen/begravelsen.