



Nyhedsbrev december 2009

Julen står atter for døren, og det er igen på tide at orientere om, hvorledes det står til i vores ejerforening.

Vicevært

Siden vores tidligere vicevært gik på pension i foråret, har vi i ejerforeningen haft glæde af, at Flemming og Tom fra Egedal Ejendomsservice har passet viceværtstjansen. Overordnet set er det bestyrelsens indtryk, at det er gået rigtigt godt - bortset fra en kort periode i sommerferien, hvor ukrudtet måske nok var ved at tage overhånd. Der har fra ejendommens beboere kun været positive tilbagemeldinger på Flemmings og Toms indsats. Det er derfor bestyrelsens plan, at det gode samarbejde skal fortsætte. Her i vinterhalvåret er der ikke viceværtsarbejde nok til to mand, så derfor er det nu kun Flemming, der er vicevært hos os, og Tom er draget videre til en anden ejendom.

Opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling i september 2009

Den ekstraordinære generalforsamling er blevet fulgt op med at forberede et udbud af rådgiveropgaven i forbindelse med de omfattende vedligeholdelsesarbejder, der forestår. Bestyrelsen har valgt at afholde et udbud, da rådgivning er dyr. Billig og dårlig rådgivning kan i det lange løb ende med at blive endnu dyrere, så vi glemmer naturligvis ikke vores ønske om kvalitet, blot fordi vi ønsker at sikre os, at vores rådgivers honorarkrav er rimeligt. Det har taget lang tid at få lavet udbudsmaterialet, men det er udsendt nu. Vi har endnu ikke modtaget noget tilbud.

Nye udvendige kældertrapper, blok 7 og 10

Efter indhentning af yderligere tilbud på kældertrapper i blok 7 og 10 er der opnået en betydelig besparelse på dette arbejde i forhold til det på den ekstraordinære generalforsamling i september fremlagte. Den bydende er et gammelt velfungerende murerfirma med gode referencer. Hvis denne besparelse videreføres til de øvrige kældertrapper, vil resultatet blive, at vi i alt har sparet ca. 1.7 million kr. inklusiv moms for hele ejendommen. Det var så dette nyhedsbrevs positive økonomiske nyhed.

VVS rapport og ekstraordinær generalforsamling

Som en opfølgning på tilstandsrapporten på ejendommen er der blevet lavet en gennemgang af ejendommens VVS- og el-installationer. Bestyrelsen har modtaget en rapport over gennemgangen, men mener ikke, at den er i sin endelige form endnu, så derfor er den endnu ikke blevet offentliggjort. Det overordnede resultat af VVS-gennemgangen er, at det anbefales, at faldstammerne skiftes snart, da de er ved at være slidt op. Rapporten opridser desuden en række andre forhold, som dog vurderes til at være af mindre presserende karakter. Baseret på en lignende sag i en anden ejendom anslår rapporten, at udskiftningen vil komme til at koste i nærheden af 4.8 millioner kr inklusiv moms. På den ekstraordinære generalforsamling i september blev det aftalt, at vi skulle afholde endnu en ekstraordinær generalforsamling, så snart resultatet af VVS-gennemgangen forelå, så ejerforeningen kunne tage stilling til beløbet sammen med de vedligeholdelsesarbejder, der blev vedtaget i september. Den ekstraordinære indbetaling

til vedligeholdelse er imidlertid blevet udsat til d. 1. april 2010, og bestyrelsen har derfor i stedet valgt at afholde den kommende ordinære generalforsamling inden indbetalingen, således at økonomien vedr. resultatet af VVS-gennemgangen kan fremlægges inden indbetalingen.

Som nævnt på den ekstraordinære generalforsamling har el-gennemgangen kun givet anledning til mindre anmærkninger, og udbedringen af fejlene vil blive foretaget som en del af den almindelige drift af ejendommen.

Udskiftning af gadedøre

Der er en udskiftning af vores gadedøre i gang. Leveringen af de nye gadedøre var først lovet til uge 48, men blev ændret til uge 51. Udskiftningen inklusive murer og malerreparationer er lovet færdig i uge 4.

Skaktrengøring

Nedstyrtnings-skaktene i vores opgange var blevet temmelig beskidte og for nogles vedkommende også ildelugtende. Der er derfor blevet foretaget en spuling og rensning af skaktene og affaldsbøtterne. Allerede dagen efter denne rengøring kunne vores vicevært desværre konstatere, at i over halvdelen af opgangene (155, 157, 161, 163, 169, 175, 177, 189, 191, 203 og 207) var der blevet smidt uindpakket eller utilstrækkeligt indpakket affald i skaktene. Affald som kattegrus/kattelort, bearnaisesovs, flaminokasse, vinbokse, stueplanter, syltetøjsglas, aviser og reklamer. Ud over, at det øger ejerforeningens driftsomkostninger, og er noget kedeligt svineri at gøre rent efter, så øger utilstrækkelig indpakning af affald også risikoen for, at affaldet i stedet for at ramme skraldebøtterne ender som rotteføde på skaktgulvet.

Bestyrelsen har tidligere indskærpet, at affald, der kastes i nedstyrtnings-skaktene, i henhold til husordenen ***skal være forsvarligt indpakket i lukket pose***. Det er desuden ikke tilladt at skaffe sig af med aviser, pap, glas og større affald ved at kaste det i skaktene. Det er således desværre nødvendigt at gentage trusselen om, at ***skakterne vil blive lukket af*** i de opgange, hvor beboere ikke kan finde ud af overholde husordenens bestemmelser, og at man herefter selv vil være nødt at bære sit affald ned i skralderummet i sydgavlen.

Trickytyve

Der er desværre blevet rapporteret et tilfælde af trickytyveri, hvor en af tyvene har udgivet sig for at være vores vicevært. Det er naturligvis meget kedeligt, at det sker, og da det ikke kan forventes, at alle i ejendommen kender vores vicevært, har bestyrelsen bedt om, at viceværten fremover bliver forsynet med et ID kort med et billede. Det er dog ikke sket endnu.

VVS- og el-installatør

I forbindelse med etablering af trappelysautomatikken i vores opgange valgte bestyrelsen, at ejerforeningens faste el-installatør fremover er Helbo Hansen A/S, tlf. 88 20 30 40 kontaktpersoner: Erik Vinter og Christian Kloster. Bestyrelsen har ligeledes besluttet, at vi ønsker at benytte Helge Hansens Eftf., tlf. 40 89 09 59, kontaktperson Arne Hansen, som ejerforeningens VVS installatør i første omgang i en periode. Begge ændringer er sket i forventning om en reduktion af udgifterne til den løbende vedligeholdelse af ejendommen samt en forbedring af serviceniveauet.

Rotter

Vi har igen haft nogle ”skærmydsler” med rotter, med flere tilfælde af rotter i private kælderrum og døde rotter i et par kældre.

I forbindelse med udskiftningen af de udvendige kælderdøre, er der nogle steder, hvor der på grund af skæve kældergulve er kommet lige rigeligt stor afstand mellem gulv og de nye kælderdøre, så der har været mulighed for såvel blade som rotter at komme ind i kælderen den vej. Det er planen, at der ved etablering af de nye kældertrapper skal etableres et gulv med en mindre afstand til de nye kælderdøre, men for at holde rotter ude indtil det sker, er der nu flere steder lavet en midlertidig løsning med en liste af hårdt træ, som gør det umuligt for rotter at komme ind under kælderdørene. Der er også foretaget en reparation af dørene til skralderummene i sydgavlene for at kunne holde rotter ude af disse rum, og fordi det var tiltrængt. Der arbejdes på at finde en måde at rottesikre vores skaktrum, men løsningen er ikke fundet endnu. Endelig arbejdes der på at finde en god og ikke alt for dyr løsning med et gitter foran vinduerne i tørre- og vaskekældre, så disse vinduer kan benyttes til udluftning uden at give adgang for fugle, rotter og andre dyr.

Rygeforbud i kældrene

Der er desværre folk, der efterlader cigaretskodder i kælderne. Glødende cigaretskodder... Ud over at være noget svineri, så er der også en mulighed for, at et efterladt cigaretskod kan udvikle sig til en brand. Bestyrelsen har derfor efter beboerhenvendelse besluttet at indføre et generelt rygeforbud i vores kældre. Bestyrelsen håber naturligvis, at dette forbud vil blive respekteret.

Vaskekældrene

Bestyrelsen har besluttet, at der skal lægges klinker på gulvene i de to vaskekældre, samt foretages mindre kosmetiske reparationer.

Parkering

Det er ifølge ejendommens husorden kun tilladt at parkere i de afmærkede p-båse. Det kan desværre konstateres, at der i stigende omfang bliver parkeret uden for båsene. I mange tilfælde medfører det gener for andre af ejendommens beboere samt de, der færdes på ejendommen. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man viser hensyn til andre og kun parkerer i de markerede p-båse samt på den del af pladserne ved nr. 161 og 175, der ikke er udlagt til vendeplads. Vendepladserne ved nr. 161 og 175 blev etableret, da mange har svært ved at vende bilen, hvis der ikke er en vendeplads de pågældende steder. Vis venligst lidt hensyn til andre.

Med venlig hilsen og ønsket om en Glædelig Jul og et Godt Nytår

Bestyrelsen

