

Nyhedsbrev juni 2013

Kære beboere ! Hermed en kort orientering om tingenes tilstand i vores ejendom.



Renovering af brugsvandssystem i ejendommen

Renoveringen af vores brugsvandssystem er i fuld gang. Arbejdet startede i blok 10 (155 - 157) som planlagt, men kom til at tage længere tid end forventet. Navnlig har der været lukket for vandet betydeligt længere i blok 10 end forventet, således, at de uheldigste beboere har været uden vand i næsten en måned. Fremgangsmåden skal forbedres for resten af projektet, så der er lukket for vandet i en kortere periode. Det har være tilfældet for blok 9, hvor VVS-folkene nu er færdige. Men de 2-3 dage, vi blev stillet i udsigt, inden projektet startede, kommer vi desværre ikke ned på. En af "udfordringerne" for håndværkerne er, at stigestregene er forbundet, så det tilsyneladende ikke kan lade sig gøre at lukke partielt for en stor del af dem. Arbejdet i blok 8 gik i gang mandag d. 17/6. Det er varslet, at blokken vil være uden vand i 2-3 uger VVS-entreprenøren regner med, at det ikke kan gøres hurtigere i resten af projektet.

Blok 8 er den tredje blok, hvor varslingen af beboerne ikke har været i orden, idet den har været udsendt med for kort varsel. Grunden til det korte varsel i blok 8 er, at det er gået hurtigere med VVS-arbejdet i blok 9, end entreprenøren havde regnet med. Blok 8 er den første af de to blokke med fællesvaskeri, som tages under behandling. Der etableres midlertidig vandforsyning til fællesvaskerierne, så de kan bruges i hele renoveringsperioden på nær nogle få timer.

Har man vandrør i sit kælderrum, vil det som tidligere varslet være nødvendigt at rydde plads omkring rørene, så det er muligt for håndværkerne at komme til. Har man mulighed for det, er det nok en fordel for alle, hvis man rydder rummet i god tid inden arbejdet skal starte. Er man i tvivl om ens kælderrum er blandt dem, der skal ryddes, kan man sandsynligvis få en ide om det er tilfældet ved at kigge på farven af rørene uden for kælderrummet. Rør til brugsvand er mange steder i kældrene malet mørkeblå, rød og orange, og det er disse rør, som skal udskiftes. Rør til centralvarmen er malet lilla. Rør til gas er malet gule. Disse rør berøres ikke af arbejdet. Men der er også steder, hvor brugsvandet er malet i andre farver, så der er desværre ingen garanti for, at ens kælderrum ikke bliver berørt, selv om rørene i det ikke er røde, orange eller blå uden for kælderrummet. Vandet bliver tappet af anlægget, inden rørene bliver skåret over, men det kan ikke undgås, at der løber lidt vand ud af rørene alligevel. Der kan derfor komme vand på gulvet i kælderrummene, og man bør ikke stille ting, som ikke tåler vand, direkte på gulvet.

Det er nødvendigt at aflevere nøgle til såvel lejlighed som berørte kælderrum i forbindelse med arbejdet, så håndværkerne kan komme ind. Nøglen vil blive opbevaret i en nøgleboks med kombinationslås monteret ved den dør, nøglen passer til. Det er vigtigt, at nøglen er afleveret. Hvis det ikke er lykkedes at skaffe adgang på anden måde, når arbejdet skal begynde i en lejlighed eller et kælderrum, er det desværre nødvendigt at håndværkerne skaffer sig adgang ved hjælp af en låsesmed – hvilket sker for beboerens regning.

Nogle beboere har været bekymrede over, hvilken nationalitet håndværkerne har. Det er oplyst af entreprenøren, at alle på nær to er danskere. De to, der ikke er danskere, er EU-borgere fra østeuropa, men i gang med at lære at tale dansk og med at blive danske statsborgere. De har været ansat af entreprenøren i et stykke tid, og entreprenøren siger god for dem. Det er aftalt, at entreprenøren præsenterer dem for de beboere, som får besøg af dem, så folk kan føle sig trygge ved dem.

Med hensyn til tidsplanen er status, at projektet ca. er en uge forsinket. Entreprenøren er ikke i tvivl om, at forsinkelsen er indhentet efter blok 7.

Den nye rørføring i første blok lever desværre ikke op til bestyrelsens forventninger. Du kan se et eksempel herunder (findes også på ejerforeningens hjemmeside, www.ibstrupparken3.dk, i større størrelse):



Der er lovkrav om, at der skal kunne eftermonteres vandmålere på de nye vandledninger således, at vi (måske) på et senere tidspunkt kan foretage individuel forbrugsafregning for hver enkelt lejlighed. Placeringen af de oprindelige stigestrenge og den øvrige rørføring er ikke hensigtsmæssig for montering af målere. Det vil derfor for mange badeværelser være nødvendigt at føre rørene mindre elegant, end den oprindelige rørføring. Bestyrelsen har bedt såvel rådgiver som håndværker om at undersøge, om ikke kan gøres bedre, end på billedet her, men som udgangspunkt skal man nok regne med, at de nye rør nærmest kan komme til at ligne noget Storm-P har kreeret - og at det ikke kan gøres bedre på grund af lovkravet om mulighed for eftermontering af vandmålere.

I resten af projektet vil beboere, der ikke har et skab under håndvasken i badeværelset, i forbindelse med besigtigelsen af lejligheden få tilbudt, at der mod betaling kan monteres et skab under vasken, således at en del af de nye rør samt vandmåler kan monteres skjult inde i skabet. Dette er kun et tilbud, og er desværre bedste bud på at pynte på den nye rørføring. Prisen kommer til at ligge omkring kr. 3.000 + moms inklusiv en ny vask som passer til underskabet.

Der er konstateret (lidt) bly i malingen på de gamle rør og asbest i en pakning i rørgennemføringen i etageadskillelsen. Begge dele kan heldigvis håndteres ret enkelt, og kommer i sidste ende ikke til at belaste projektet i alvorligt omfang. På grund af fundet af asbest er skurvogn og materialecontainer mellem blok 5 og 6 nu blevet suppleret med en miljøvogn, som er opstillet ved blok 7 (nr. 171). Det er meningen, at miljøvognen bliver stående der resten af projektet.

Beboernes toilet og badevogn, som i første del af projektet har stået ved blok 10, vil blive flyttet til mellem blok 4 og 5 (d.v.s. mellem nr. 181 og 183), når arbejdet starter i blok 7. Vognen bliver rengjort dagligt (også i weekenden), og har på nær i starten fremstået pæn og ren. Det kan i øvrigt godt lade sig gøre at opretholde en nogen lunde normal tilværelse i en lejlighed uden vand. Man kan bruge sit eget toilet, hvis man har vand i en spand ved siden af til at skylle med, og man kan også have spande/dunke med vand stående til andre formål som f.eks. håndvask. Man kan i forretninger, der forhandler campingudstyr, købe 10 – 20 liters plastdunke med hane, der til en vis grad kan erstatte en almindelig vandhane. Men hvis man benytter sådan en, som man benytter en almindelig vandhane, finder man hurtigt ud af, hvor meget vand man bruger til dagligt. Endelig så kan man f.eks. på apoteket købe alkoholgel til hånddesinfektion som alternativ til håndvask med vand og sæbe.

Den første del af projektet har været styret af VVS ingeniør Martin Kramer fra Brockhuus. Han er nu gået på barselsorlov, og styringen er overtaget af VVS ingeniør Aage Nissen, ligeledes fra Brockhuus. Aage træffes bedst på Brockhuus' hovedtelefonnummer, 43 42 77 88.

Der er sammen med det udsendte generalforsamlingsreferat udsendt en varslingen om indbetaling til projektet. Indbetalingen skal ske pr. 1/10, hvilket nok er sidste frist i forhold til, hvornår pengene skal bruges.

Renovering af faldstammer

Der er ved at blive udarbejdet en tidsplan for relining af vores faldstammer. Relining går i korte træk ud på at rense de gamle faldstammer og støbe nye rør i et plastmateriale inden i de gamle rør. Når den endelige plan foreligger, vil den blive offentliggjort på ejerforeningens hjemmeside. Arbejdet er planlagt til at starte i blok 1 d. 19/8 og slutte i blok 10 d. 6/11. Rækkefølgen er vendt på hovedet i forhold til renoveringen af brugsvandssystemet for at håndværkerne ikke kommer til at gå i vejen for hinanden. Dette er ikke bestyrelsens beslutning, men et ønske fra entreprenør og rådgiver.

Udskiftning af vandrør i terræn

Vores græsplæner er nu blevet reetableret med udlægning af rullegræs efter udskiftningen af vandrørene i terræn.

Centralvarmen holder sommerlukket

Varmecentralen har lukket for varmen til radiatorerne.

Vi råder alle til, at man indstiller sine radiatorer på 5. På denne måde sikrer man sig bedst i mod, at ventilen i termostaten sætter sig fast, og man derfor ikke kan få varme, når fyringssæsonen igen starter til september.

Når fyringssæsonen igen starter og der er varme på radiatorerne, reguleres de til eget behov, ved at skrue ned for termostaten.

Husholdningsaffald & storskrald

Affaldsskakterne er udelukkende til almindeligt husholdningsaffald, forsvarligt indpakket i lukkede poser. Der må ikke nedkastes flasker, glas, medicinsk affald som f.eks. stomiposer og kanyler, spidse eller skarpe genstande el. lign. – heller ikke i poser. Det påhviler beboerne selv eller evt. deres hjemmehjælp at fjerne det affald, der ikke fjernes af dagrenovationen.

Flasker og aviser må ikke smides i skakten eller anbringes i de på ejendommen værende affaldsrum i kældrene, men skal fjernes fra ejendommen, f.eks. ved anbringelse i de af Gentofte Kommune opstillede flaske- og aviscontainere.

Større ting som tæpper, kufferter, brædder, papkasser osv. må ikke henstilles i de lokale affaldsrum i kældrene, men kun i containerne ved gavlen til Smakkegårdsvej 205. Som noget nyt er der nu opsat 4 containere til henholdsvis elektronik, metal, haveaffald og småt brændbart.

Ved store møbler eller større mængder af møbler og lignende f.eks. ved ombygning, flytning mv. skal fjernelse ske for egen regning til kommunens genbrugsplads eller ved brug af kommunens storskraldsordning. Læs mere herom på <http://www.gentofte.dk/da/Borger/Bolig/Affald-og-Genbrug/Storskrald>, hvor det også angives, hvorledes affaldet skal sorteres, når det stilles ud til Smakkegårdsvej.

Viceværtomkostninger

Der blev på general forsamlingen stillet spørgsmål til viceværtomkostningerne og om ikke det kunne gøres billigere ved at fastansætte en vicevært. Omkostningerne for 2005 til 2012 har fordelt sig således:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ejendomsinspektøromkostninger	42.256	43.184	43.880	44.804	46.544	35.544	46.650	74.075
Viceværtomkostninger	505.637	352.824	341.323	465.520	404.843	335.096	397.326	419.673
Viceværtomkostninger samlet (Note 3)	547.893	396.008	385.203	510.324	451.387	370.640	443.976	493.748

I perioden 2005 til 2012 har de samlede viceomkostninger inklusive ejendomsinspektør varieret fra ca. 371.000 til 548.000 kr. Hvis der ses bort fra ejendomsinspektørposten (som Flemming hovedsageligt varetager i dag) har de egentlige viceværtomkostninger varieret fra 341.000 - 506.000 kr., hvor det dyreste år var i 2005. Hvis der ses bort fra 2005 har viceværtomkostningerne varieret fra ca. 335.000 – 465.000 kr. I dag betaler vi 396.000 kr. for viceværtfunktionen hos Egedal ejendomsservice, som overtog efter vores gamle viceværts opsigelse i april 2009. Bestyrelsen kan ikke se, at der er belæg for nogen besparelser ved at gå tilbage til selv at have en vicevært ansat idet der er del omkostninger forbundet med en ansættelse i form af pension, afløser fra viceværtbureau, forsikringer osv. som skal lægges oven i lønomkostningen.

I forbindelse med at Flemming tiltrådte ejendomsinspektørposten blev aftalen med Qvortrup ændret så Qvortrup kun varetager en mindre del af ejendomsinspektørposten – dette delvist er årsagen til de øgede ejendomsinspektør udgifter i 2012 hvor der både aflønnes en intern (Qvortrup) og en ekstern (Flemming). Derudover deltager Flemming i kraft af sin ejendomsinspektørpost også i bestyrelsesmøderne, hvilket er den anden årsag til stigningen i ejendomsinspektøromkostningen. Denne stigning i ejendomsinspektøromkostningerne er ligeledes indeholdt budgettet for 2013. Denne øgede udgift er godt givet ud da Flemming varetager ejendomsinspektør opgaverne særdeles godt, til bestyrelsens store tilfredshed.

Der blev ligeledes stillet spørgsmål til posten beskæring/klipping af træer/hæk under note 8 i regnskabet, i det var nogle ret høje omkostninger i 2011 og 2012. I 2011 var der her en udgift på 93.429 kr. hvoraf de 85.129 kr. relaterer sig til reovering af bede ved blok 2 i forbindelse med bygningsreoveringen. Det resterende beløb er diverse beskæring/klipping af træer/hæk i bebyggelsen. I 2012 var der bogført en udgift på 118.869 kr. til posten beskæring/klipping af træer/hæk under note 8 i regnskabet. De største omkostninger der er bogført her er: Vejbump til 28.093 kr., nye gelænder/tørrestativer til 53.638 kr. samt reparation af asfalt til 30.737 kr. De resterende 6401 kr. er brugt på haverelaterede udgifter. I regnskabssystemet som Qvortrup bruger, hedder kontoen ”Gård vej og have” og denne konto bliver i regnskabsmaterialet, lidt misvisende, kaldt ”beskæring/klipping af træer/hæk” - ”Gård vej og have” ville have været mere retvisende. Det er således også en meget lille del fra denne konto der er gået som evt. ekstrabetaling til Egedal ejendomsservice.

Varmemålere

Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på at få udskiftet de fordampningsmålere vi har nu med nye elektroniske varmemålere. Fordelen ved elektroniske varmemålere er at de kan køre ca. 10 år inden de skal have skiftet batteri eller formentlig helt skiftes ud. Alle mellemliggende aflæsninger vil derfor kunne foretages uden adgang til lejligheden via en radiomodtager ude fra opgangen. Bestyrelsen håber på, at en sådan udskiftning ville kunne finansieres via besparelser på aflæsningerne.

Bestyrelsen

Siden generalforsamlingen har Martin Krogh og Per Deleuran solgt deres respektive lejligheder, og der derfor udtrådt af bestyrelsen. Ejerforeningen har haft stor gavn af begges indsats. Martins har med en baggrund som bygningsingeniør været en vigtig del af bestyrelsesarbejdet med de store reoveringsopgaver, som har været udført over de seneste år. Per har ydet en meget stor indsats i bestyrelsens arbejde – især i forbindelse med den almindelige daglige drift og løbende vedligeholdelse af ejendommen, men også med den mere langsigtede planlægning. Begges indsats har været højt værdsat af bestyrelsen og vil blive savnet fremover.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Henrik Hundebøl, Jakob B. Andersen, Ena Kaas og Niels Gram Jeppesen. Imtiaz Ahmed har valgt at fortsætte som bestyrelsessuppleant ind til videre, idet han

ikke kan afse tid til at være ”fuldt” medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen har konstitueret sig uden formand og næstformand. Jakob varetager rollerne som både kasserer og sekretær i bestyrelsen.

Generalforsamlingsreferat

Der er indgået en indsigelse mod det udsendte generalforsamlingsreferat fra foreslagsstilleren til dagsordenspunktet vedr. lokal afledning af regnvand. Det fremgår af referatet, at foreslagsstilleren på generalforsamlingen bl.a. skulle have foreslået, at regnvandet kunne bruges til f.eks. skyldning af toiletter. Det er ikke korrekt. Forslaget om at benytte regnvand til dette formål kom fra salen og ikke fra foreslagsstilleren. Referenten og bestyrelsen beklager fejlen. Foreslagsstillerens begrundelse for forslaget var udsendt i skriftlig form som bilag til generalforsamlingsindkaldelsen, og referatet henviser også til dette bilag.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen