

Bestyrelsens Nyhedsbrev

September 2020

E/F Lindevang 7ez

Dette nyhedsbrev er forfattet af Martin Nielsen, Preben Høyer Filstrup, Margit Dupont, og Anders Hansen – Henrik Mann har ikke medvirket til udformningen.

Forandringer, forbedringer og nye problematikker:

Det er vores håb, at alle er kommet godt igennem sommerens problematiske Corona udfordringer, samt at det også vil lykkes i fremtiden.

På nuværende tidspunkt arbejder vi med en kommende generalforsamlingsdato som hedder: tirsdag den 20/10 2020 kl. 18.30, Aulaen Torstorp skole (samme sted som sidste gang) – det kan dog alt sammen endnu blive forandret - især hvis der nu skulle komme en anden bølge af smitte som lukker "alt" ned igen.

Det var med stor beklagelse, at vi ikke var i stand til at afholde vores ekstraordinære generalforsamling i maj måned (fordi vi ikke måtte), og det gjorde bl.a. at vi ikke var i stand til at kunne diskutere hvordan vi nu passer bedst på vores ejendom.

Vi har i den mellemliggende periode været ude og fået Abildhauge A/S (Rådgivende Ingeniørfirma) til at udarbejde en rapport om ejendommens tilstand, og den har vi tidligere udleveret til jer alle sammen – rapporten kan også findes på vores hjemmeside hvis der nu skulle være nogen der har forlagt den.

Det er ikke nogen hemmelighed, at de beløb som Abildhauge A/S mener vi skal bruge på ejendommen er en del større end vores samlede opsparing – og vi kommer på den næstkommende generalforsamling til at diskutere hvordan vi vil forholde os til det – derfor håber vi at der vil møde mange op. Vi kommer til at være i et rum hvor der maksimalt må være 100 mennesker (på grund af smittefare) – **så mange har vi vist aldrig været til en generalforsamling** – men potentielt kan det være vi bliver nødt til at begrænse os til at der kun må komme én fra hver lejlighed – ellers vi må eventuelt opfinde et tilmeldingssystem – men det arbejder vi med i bestyrelsen.

Nyt Fra bestyrelsen:

Altaner:

Der har i den senere tid været opslag i opgangene om etablering af altaner – det skal dog pointeres, at disse opslag ikke har noget med bestyrelsen at gøre – der er alene tale om en privat person i en anden ejerforening der ønsker sig en altan, og som søger at minimere udgifterne derved.

Det skal også pointeres at en eventuel etablering af en altan er omfattet af en lang række regler og forbehold – så hvis nogen kunne ønske sig at deltage i det projekt, så læs vores vedtægter, og kontakt eventuelt bestyrelsen for mere information.

Legepladsen:

Som i ser har vi jo nedtaget den gamle legeplads – vi har arbejdet med forskellige typer af løsninger, men har valgt ikke at bruge penge på at etablere en ny før vi har drøftet det på en generalforsamling.

Gårdmandsfunktionen er nedlagt:

Vi har tidligere oplyst i vores nyhedsbrev fra april, at vores gårdmand er fratrådt efter en fælles forståelse – vi var alle af den forståelse at det her ikke fungerede, trods et stort tidsforbrug fra Bestyrelsens side. Vi har nu fået Lund-Gruppen A/S til at foretage en lang række ting for os – de er her tre gange om ugen med i alt 12 timer på det grønne område, samt affaldshåndtering. Vi har generelt fået positive tilbagemeldinger om at området ser pænere ud end tidligere. Hvilket måske ikke siger så meget fordi området ikke var på det ønskede niveau og der er endnu et stykke vej før det bliver så pænt som vi gerne vil have det.

Vi har også fået Lund-Gruppen A/S til at komme og vaske vores trapper – igen så er vi glade for de positive tilbagemeldinger, og det er vist mange år siden vores gelændere på trapperne har været så rene.

I dette sammenhæng har vi også som en lille test fået lavet en hovedrengøring af opgangene 54 og 56. I forhold til prisen er vi meget tilfredse med resultatet efter vores gennemgang af de to opgange.

Samlet set så ender dette med at være en smule dyrere end at have en Gårdmand ansat, men samtidigt også del bedre end det har været i forvejen.

Haver:

Vi har fået klippet vores hække – de er blevet pænere end sidste år, men vi må med beklagelse sige, at der er en række haver der fortsat har ting der skal udbedres af beboerne, og bestyrelsen forventer snarligt at gennemgå alle haver. Som udgangspunkt vil bestyrelsen sætte eksternt firma på de berørte haver der ikke holdes på et acceptabelt niveau. Denne udgift bliver videresendt til ejeren af lejligheden.

Beboere bedes om ikke at klippe på top eller yderside af hækkene. Da dette foretages af ejerforeningen – beboere skal fortsat klippe på indersiden af hækken ind mod haven.

Hækkene er blevet klippet over en periode for at minimere prisen for ejerforeningen.

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at det er en myte at bøgehække skal klippes inden Sankt Hans 😊

Fodring af fugle:

Høje Tåstrup kommune opfordrer til at man lader være med at fodre fugle på grund af mange rotter i Kommunen, derfor vil bestyrelsen henvise til man ikke fodre. Fodring kan også tiltrække skadefugle. Der er problemer tæt ved Lindevangshusene med rotter. Det kan blive rigtig dyrt for Ejerforeningen hvis de kommer i vores kloaker eller trænger ind i selve ejendommen.

Videncenter Bolius skriver i en arktitel, at i Danmark er der ingen fuglearter der kan uddø af kulde eller mangel på føde. 2 rotter kan på et år bliver til 1000 rotter.

Lys i opgange:

Som i sikkert har opdaget, så har vi forandret belysningen i vores opgange – der er nu bedre lys end tidligere – i øvrigt var vi simpelthen nødt til at finde på noget nyt! Det tidligere system var baseret på 1968 teknologi og kunne ikke repareres mere, desuden var en del af lyskontakterne ikke sikrer mere og dem kunne der heller ikke skaffes reservedele til længere. Lamperne er programmerbare og vores EI-firma har lavet nogle opdateringer, således af de fungerer så optimalt som muligt i vores opgange.

Affaldsskurer:

Mange har sikkert bemærket, at vores affaldsskure er under ombygning – de skulle nu være klar til at kunne håndtere de nye containere der kommer fra kommunen i forbindelse med de nye krav om affaldshåndtering – der er dog fortsat en række yderligere krav om håndteringen af affaldet som vi arbejder med.

Forandringer i bestyrelsen:

Tina, har beklageligvis for os besluttet at hun flytter fra Lindevangshusene, og hun har derfor per 1/8 2020 udtrådt af bestyrelsen – vi har været meget glade for hendes arbejde som kasserer, og da hun har indvilget i at fortsætte, så har vi per den 1/8 aftalt med Tina at hun yder ekstern regnskabservice til foreningen med en "løn" på kr. 1.500 per måned. En omkostning der er langt mindre end hvad vi ellers skulle betale for det udførte arbejde.

Det kan i den forbindelse også siges, at vi har besluttet at nedsætte alle bestyrelsesmedlemmers honorarer til kr. 0,- Dette er for at kunne have fokus på vores økonomi, og på vedligeholdelsen af ejendommen.

Der har åbenbart været rygter i omløb om fyrstelige betalinger til os – op imod kr. 50.000 om året (sort til Formanden) – og sådan har det nu aldrig været – da vi konstituerede den nye bestyrelse efter sidste generalforsamling besluttede vi at alle fik kr. 5.000,- om året, men nu har vi altså nedsat det til kr. 0,-

Da nu Tina er trådt ud af bestyrelsen så er første suppleant Henrik Mann indtrådt i bestyrelsen. Der er udvekslet information mellem bestyrelsen og Henrik Mann efter bedste evne fra begge sider, og der er en bred forståelse for at vi sammen arbejder for ejendommens fortsatte vedligeholdelse og dermed undgår følgeskader i mange afskygninger som ingen kan være interesserede i.

Nye ventil sæt på stigstrengene med centralvarmevand:

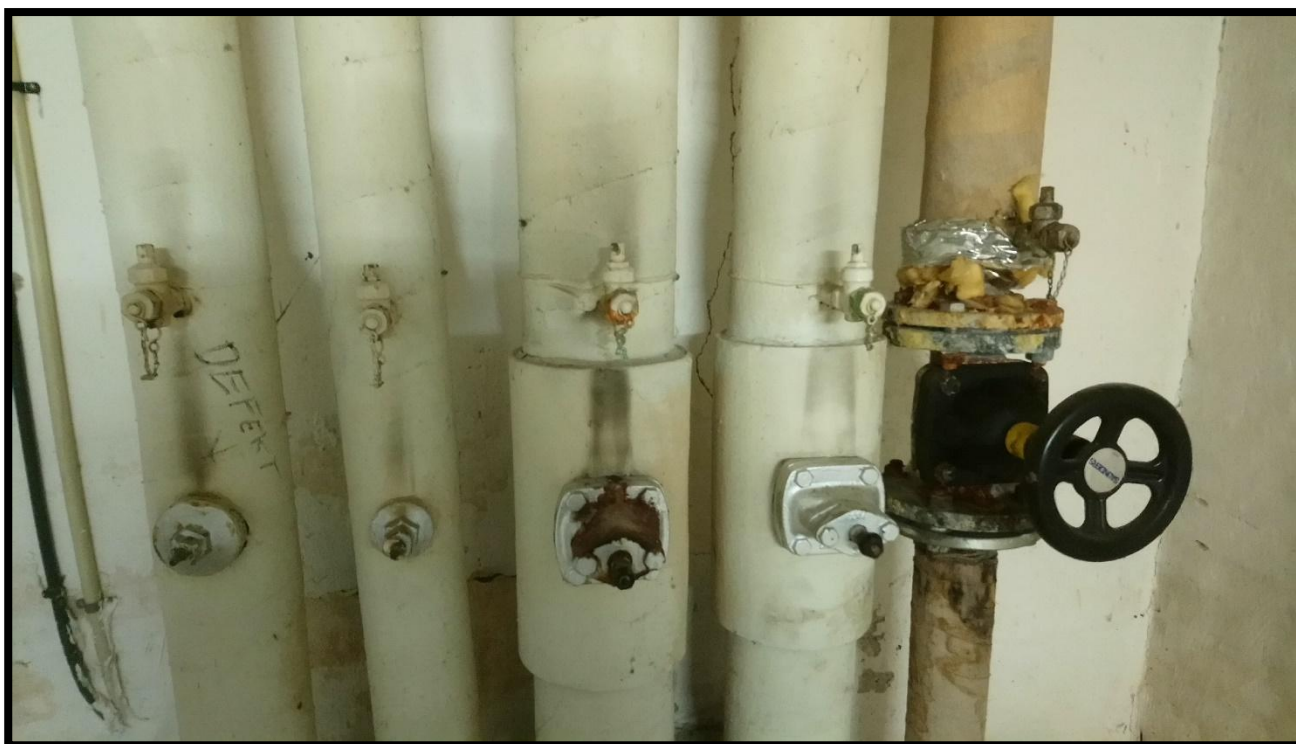
Som nævnt i vores nyhedsbrev fra april, har vi fået skiftet vores 104 styks ventil sæt i kældergangene som var fra 1968, der var en lang række midlertidige reparationer rundt omkring – det var kun et spørgsmål om tid før der opstod et større vandtab på centralvarmeanlægget i ejendommen. Der blev under dette arbejde fundet en del følgeskader, da nogle af ventilerne har været utætte så længe under isoleringen, at det har givet tæringer (rust) udvendigt på rørene. Vi forudsætter det kan holde, ellers må vi få disse rørstykker udskiftet med yderligere omkostninger til følge.

Varmerør og varmtvandsrør, samt dræn i jorden mellem nr. 56 og 74:

I vores nyhedsbrev fra april omtalte vi også, at vi påtænker at udskifte disse rør. Denne beslutning er nu taget ud fra de aktuelle udfordringer og projektet starter den 7. september 2020

Vi ved alle, at vi bor i en ældre ejendom, og det er vores opfattelse, at der er mange ting som med rimelighed burde have været udskiftet for en årrække siden. Årsagerne til dette kan være mange, men bestyrelsen har valgt at se fremad og være særdeles proaktive med at få ejendommen vedligeholdt. Det har stået klart for de fleste i et par år at dette rørsystem kørte på lånt tid og de forberedende øvelser var lavet fra bestyrelsens side. Vi håber det kan holde den sidste tid uden totalt nedbrud 😊

Nedenfor ses et billede fra kælderen i nr. 56, hvor de gamle rør ses, og på det ene af rørene vil man måske kunne se, at der er skrevet "Defekt" (1. rør til venstre) – og ved et rørbrud i jorden over mod nr. 74 kan vi slet ikke lukke for det varme vand mellem bygningerne, og bliver derfor hvis det sker, nødt til at lukke for forsyningen fra nr. 58 og dermed ingen varmt vand i nr. 50-52-54-56-68-70-72-74. Hvis det er tilfældet, så vil der antageligt gå relativt lang tid før en nødreparation er på plads og varmt vand i hanerne igen.



Vi har valgt Wicotec som er en kompetent entreprenør efter vores vurdering. Vi har sammenlignelige priser fra de projekter vi tidligere har foretaget, vi har fået et konkurrerende tilbud for at sammenligne priserne – og vi har sat et rådgivende ingeniørfirma på projektet som siger god for projektet, god for prisen og som kan begrænse gener og udfordringer vi havde de tidligere gange vi fik skiftet rør og dræn.

Ved at gøre det på denne måde håber vi på det hele er gennemført i starten af oktober, og vi kan begrænse det tidsrum hvor der er lukket for varmen og det varme vand.

For at undgå flere opgravninger ved nr. 74 igen, får vi udskiftet det gamle dræn med nyt i samme ombæring så drænvandet kan løbe frit fra 56 over til 74. Drænet ligger tæt og parallelt med betontrace med vand og varmerør. Bestyrelsen er bekendt med at grundvandsspejlet er stigende i vores område pga. lavere vandforbrug og mindre afvanding med pumper, især ved grænsen mod Albertslund.

Entreprisesummen for dette projekt er: 695.000 kr. med moms.

De berørte haver ved nr. 56 bliver retableret med hække og hegn osv. i samarbejde med NSJ Landskab og Anlæg ApS, det samme firma som har nedtaget vores legeplads.

Omfanget af dette arbejde er ikke kendt på nuværende tidspunkt, og dermed heller ikke prisen!

Det er så rigtigt, at vi også skal bruge penge på en række andre ting i foreningen – f.eks. tage – og det kommer vi til at forholde os til hvordan vi skal løse – bestyrelsen arbejder med et forslag vi selv mener er fornuftigt – men det vil vi tage op til på næstkommende generalforsamling.

Vi håber at se jer til generalforsamlingen:

Bestyrelsen Lindevangshusene 7 ez