

Bestyrelsen informerer 02/2024

Status på gavlprojekt herunder dialogen med Norfors

Udførelsen af gavlrenoveringen har ligget stille hen over vinteren. Inddækningerne på toppen af gavl 28 og 30 er desværre ikke blevet udført korrekt, så de skal udskiftes. Gavl 48 er meldt færdig og afleveret af entreprenøren.

Der arbejdes ihærdigt på at genopstarte projektet for de resterende gavle. På grund af varmekælderen og skorstenen ved gavl 64, skal vi have en række aftaler på plads med Norfors (vores fjernvarmeleverandør). Der skal også søges byggetilladelse til nedrivning af skorstenen, og skorstenen skal nedrives inden vi kan tage fat på gavlen.

Ved gavl 46 er de store varmerør i p-kælderen er blevet omlagt. Vi er ved at få undersøgt om det ret omfattende arbejde med fundamenter, nye søjler og bjælker i parkeringskælderen kan reduceres.

Den måde vi har fået udført de hele gavle på, øger tykkelsen af muren. Hvis samme metode bruges på de mindre gavle vil udsyn og lysindfald vil blive påvirket. Vi er derfor ved at undersøge en alternativ måde til isolering af gavlene som ikke fylder så meget. Den alternative måde er også billigere. Vi undersøger derfor om den alternative måde også kan benyttes på gavl 46 og 64. Vores rådgivere er pt. i gang med forundersøgelserne. Det tager desværre tid, men vi er nødt til at have et ordentligt grundlag inden vi kan fortsætte. Projekt og budget forventes klar i juni måned.

Udarbejdelse af flerårig vedligeholdelsesplan

Vi har truffet aftale med en rådgiver om udarbejdelse af en langsigtet vedligeholdelsesplan. Vi får en vurdering af tilstanden af de enkelte relevante bygningsdele samt forslag til tiltag og projekter, som kan sikre, at ejendommen vedligeholdes og forbedres 15 år frem i tiden. Formålet er at få et overblik så vi kan prioritere og fordele udgifterne til vedligeholdelse optimalt. Bestyrelsen vil diskutere planen i maj. Hvis der er større områder, eller ting som skal gennemføres hurtigt, vil dette blive indarbejdet i en finansieringsplanen.

Projektfinansiering

De ekstraordinære udgifter til færdiggørelse af gavlprojektet og nødvendig vedligeholdelse vil kræve ekstra indbetaling fra ejerne. Vi har fået tilbud fra bank på optagelse af et fælleslån. Det giver mulighed for at ejerne kan fordele udgiften over en længere årrække, som alternativ til en engangsbetaling. Gennemgang af økonomi, vilkår mv. vil blive forelagt på den ekstraordinære generalforsamling, der afholdes når vi har et samlet overblik over de større vedligeholdelsesprojekter på ejendommen, og dermed et beslutningsoplæg.

Parkeringskælder

Bestyrelsen har fortsat dialog med Honorefonden om et eventuelt køb af parkeringskælderen, ligesom vi i arbejder på finansieringsmodel mv, der skal sikre at driften af kælderen vil være udgiftsneutral for Ejerforeningen.

Opkrævning af renovationsbidrag i 2024 samt fremtidigt princip for omkostningsfordeling

Rudersdal Kommune har ændret princip for opkrævning af renovationsbidrag, således at bidraget fremover opkræves samlet hos ejerforeningen. Dette princip var vi ikke gjort opmærksomme på, hvorfor der ekstraordinært er opkrævet kr. 1.960 pr ejerlejlighed. Opkrævningen er sket med betaling for fællesudgifter i marts 2024, og dækker hele kalenderåret 2024. Fremadrettet vil udgiften indgå i ejerforeningens driftsbudget og blive fordelt i henhold til fordelingstal.

Udfordring med vaskekældre

Vores maskiner i vaskekældrene er af ældre dato, og maskinerne bliver fra tid til anden repareret. I mange tilfælde vil det ikke være muligt at skaffe reservedele, hvorfor en maskine således "skrottes". Senest har vi flyttet en af de to maskiner i Blok B (42-46) til Blok C (22-28), idet der her var et nedbrud som resulterede i skrotning, og hvor antallet af beboere der benytter vaskefaciliteterne er højere. Antallet af maskiner vil derfor blive justeret løbende i forhold til behov. Samtidig har vi en udfordring med at mængden af betalingskort til vask/tørring er for kraftigt nedadgående. Da vi ikke kan fremskaffe nye, bedes beboere som er i besiddelse af ikke aktive betalingskort venligst returnere disse til ejendomskontoret snarest.

Parkanlæg

Der er megen aktivitet i vores parkanlæg pt. med løbende beskæring og vedligehold. Brombærskrænten er beskåret, og der pågår beskæring/trimning af en del af de større træer både på øst og vest siden. Et enkelt halvdødt træ er fældet, og nyt plantet (dette er en kommunal betingelse omkring fældning af træer på vores matrikel).

På baggrund af den megen omtale om jordskred mv., har vi haft kontakt til GEUS og forespurgt om der er forhold vi bør være opmærksomme grundet vores bebyggelses placering på en skrænt. GEUS svarer at de, efter at have gransket de satellitbevægelsesdata som de har fra området, ikke ser nogen form for aktiv deformation omkring vores bygninger. De nævner også, at vores skrænt er en gammel kystklint, som er mellem 5-8.000 år gammel og altså har stået stabilt i alle disse år, og uden aktiv erosion. Der er med andre ord ingen grund til bekymring.

Diverse

Vi har fået information fra Skodsborgparken II om, at deres ladestander af og til benyttes af beboere/gæster fra Skodsborgparken I, Det er ikke en mulighed/tilladt, og vi skal derfor henstille til at dette ikke finder sted. Etablering af ladestandere i Skodsborgparken I indgår som en del af vores finansieringsplan.