



December 2016

NYHEDSBREV 09

Til alle ejere og beboere i "Ejerforeningen Godthåbs Have"

Baggrund

Arbejdet i den sidste opgang (Aksel Møllers Have 2) har nu været i gang i ca. 3 uger, og projektet med renoveringen af vore faldstammer og vandinstallationer bliver som planlagt færdigt inden jul. Bemandingen på byggepladsen er allerede nu kraftigt under aftrapning, og der er kommet mere ro i gården.

Der har været flere sideløbende aktiviteter i vores ejendom, og nedenstående gives en samlet afsluttende orientering om hvordan det er gået.

Renoveringen af de fælles installationer

Vort fælles projekt, udført af entreprenøren Finn L. & Davidsen (FLD) er på mange måder forløbet rigtig godt:

- Tidsplanen er overholdt meget præcist i overensstemmelse med den plan, der i juni måned blev udsendt med Nyhedsbrev 04
- Budgettet er overholdt – endda med en lille sikkerhedsmargin.
- Processen er i forhold til næsten alle ejere også forløbet med færre gener, end man kunne have frygtet.

Der været nogle praktiske problemer i nogle få lejligheder, som følge af variationer i hvordan vores ejendom er bygget. Dette er blevet håndteret – men dog med betydelige gener for enkelte beboere.

Rigtig mange ejere har meldt positivt tilbage med tilfredshed over forløbet, herunder også tilfredshed med at FLD's håndværkere har begået sig pænt i lejlighederne.

Det største problem har været, at der var et kvalitetssvigt i reliningen i de vandrette afløbsrør fra badeværelserne i det arbejde, der blev udført inden sommerferien. Fejlen blev ved Rambølls tilsynskontrol heldigvis opdaget så tidligt, at den kunne nå at blive rettet i byggeperioden. Der blev orienteret om dette i Nyhedsbrev 06. Tilbagegang for at rette denne fejl er i gang, og de sidste 2 opgange laves i uge 50. I en enkelt lejlighed har dette givet større gener.

Tilkøbsbadeværelser

Der er tilkøbt renovering af 39 badeværelser ved entreprenøren P. Winter Jespersen (PWJ)

Disse individuelle projekter er tidsmæssigt desværre ikke gået som forventet, og vi orienterede i Nyhedsbrev 08 kort om dette. Uanset at forløbet mv. **alene** er et anliggende mellem den enkelte ejer og entreprenøren, har bestyrelsen måtte konstatere, at PWJ fra starten angiveligt har undervurderet opgavens omfang, med deraf afledte forsinkelser, som det ikke er lykkedes at indhente.

Her i begyndelsen af december arbejdes der stadig på ca. 15 badeværelser, foruden diverse mangelfhjælpninger på andre ca. 10 badeværelser.

PWJ har lovet, at de sidste 7 badeværelser bliver færdige i uge 51 (altså lige inden jul) bortset fra eet badeværelse som er lovet færdig 6. januar i det nye år.

Der er også meget positivt at sige om tilkøbsbadeværelserne: Det er nogen rigtig fine badeværelser der er kommet ud af det, og slutkvaliteten ifølge vores rådgiver Rambøll

generelt i orden, ligesom der kun har været små uforudsete udgifter.

Varmecentralen

Som et led i projektet har vi også fået renoveret vores varmecentral. Den er nu i en rigtig god stand, som skulle sikre en stabil drift i mange år.

Da der er nye vandinstallationer i hele ejendommen, har vi nu kunnet sætte trykket lidt op, og der vil også fremover være kortere ventetid på det varme vand.

Vandmålere

Vi har fået installeret individuelle vandmålere på både koldt og varmt vand i alle lejligheder, og målerne er med fjernaflysning. Dette betyder at vi nu får afregnet efter forbrug, samt at aflæsninger kan ske uden individuelle indberetninger og uden adgang til lejligheden.

Gårdrummet tilbage til "Normal"

Byggepladsen vil blive afrigget i løbet af uge 51, måske bortset fra en enkelt mandskabsvogn og lidt faciliteter, som skal benyttes dels til arbejde med eventuel mangelafhjælpning og dels i forbindelse med færdiggørelse af de sidste par tilkøbsbadeværelser.

Det betyder, at næsten alle parkeringspladserne i gården frigives fra 1. januar. Nærmere information til dem, der har lejet parkeringspladser tilgår fra Administrator.

FLD forsøger at retablere tørrepladsen i gårdens vestlige ende inden jul, men det er ikke helt sikkert, at dette kan nås. Hvis ikke, vil tørrepladsen blive reableret i den første uge af januar 2017.

Slutmuffer på vandudtag i køkkenskabe.

Der er i alle lejligheder lavet udtag for tilslutning af vandforsyning til opvaskemaskine og/eller vaskemaskine.

Men det er ikke i alle lejligheder, at der rent faktisk bliver tilsluttet en sådan maskine.

Som en ekstra sikkerhed mod vandskader, hvis nogen ved et uheld kommer til at åbne for ventilen i disse tilslutninger, har vi besluttet at montere slutmuffer på ventilerne.

Det er ikke noget man normalt gør, men det er på den anden side ret billigt og en behagelig

ekstra sikkerhed i en etageejendom som vores.

Slutmufferne bliver monteret af entreprenøren FLD i de lejligheder, hvor de har arbejdet i tidsrummet midten af oktober og fremefter. I de lejligheder, hvor arbejdet blev færdigt tidligere, vil vores drift komme og montere slutmufferne løbende over en periode. Det tager kun 10 minutter pr lejlighed og medfører ingen yderligere gener.

Individuelle renoveringer

Ganske mange ejere har benyttet lejligheden til også at renovere deres køkkener, badeværelser eller hele lejligheden.

Det har naturligvis ikke gjort generne med støv og støj mindre, medens arbejdet har stået på. På den anden side betyder det også, at der vil blive færre individuelle renoveringer i de nærmeste år, hvor generne så bliver færre, end de ellers ville være blevet.

Vi skal ikke her orientere yderligere om dette, da det hører ind under den almindelige drift i ejendommen.

Beboerkoordinatoren

Martin H. Pedersen holder ferie i perioden 24. december til 2. januar. Kontaktoplysningerne fortsætter til og med den 28. februar, men kontortiden hver tirsdag aften opretholdes kun frem til juleferien.

Ejernes økonomi

Ejerne har i forbindelse med for-registreringen fået en "Aftaleseddel B" som danner grundlag for en økonomisk mellemregning mellem ejerforeningen og den enkelte ejer.

Denne afregning vil blive opgjort i begyndelsen af det nye år, når byggeregnskabet er færdigt, og der vil fra Administrator tilgå alle ejerne individuelle meddelelser.

Vi vil benytte denne lejlighed til at sige mange tak for tålmodigheden i de seneste næsten 8 måneder, hvor vi har haft dette store projekt kørende.

Med venlig hilsen, og glædelig jul

Bestyrelsen