



Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 14. juni 2019

Elevator-reovering: Beboermøde om ændret prioritering og ny leverandør

Generalforsamlingen i november 2018 besluttede en omfattende modernisering af elevatorerne i opgang 1, 4 og 9 finansieret via en ekstraordinær opkrævning af fællesbidrag på i alt 900.000 kr. Samtidig blev det besluttet at forøge den løbende vedligeholdelse af elevatorerne ved at afsætte 250.000 kr. årligt på vedligeholdelsesplanen de kommende år.

Baggrunden for dette forslag var en undersøgelse gennemført af vores hidtidige elevatorleverandør Thyssenkrupp, der foreslog en gennemgribende modernisering af elevatorerne i opgang 1, 4 og 9, fordi disse elevatorer stadig har et relæbaseret styringssystem. Hvis én af nøglekomponenterne i elevatorerne bryder sammen, må vi regne med 2 måneders leveringstid på en ny komponent. Da vi oven i dette skal regne med op til én måned til at gennemføre ny-installationen, betyder det, at vi kan risikere et elevatorstop på op mod 3 måneder. Derfor fremlagde bestyrelsen forslaget til generalforsamlingen om en ekstraordinær opkrævning på i alt 900.000 kr. i fællesbidrag.

Efterfølgende er der gennemført et udbud af ejendommens samlede elevatoropgaver. Resultatet heraf er blevet, at bestyrelsen er indstillet på at skifte leverandør fra Thyssenkrupp til firmaet Elecom.

Elecom har foreslået en anden tilgang end Thyssenkrupp. For det første har Elecom taget udgangspunkt i, hvad der forårsager de konkrete driftsstop og akuttilkald af elevatorfirma. Siden oktober 2018 har vi haft i alt 27 tilkald af akut bistand til en samlet omkostning på 106.981 kr. Langt hovedparten skyldes problemer ved låse og døre. Ved systematisk at udskifte disse dele, kan vi nedbringe antallet af stop og udgifterne til akuttilkald væsentligt. For det andet vurderer Elecom, at elevatorerne i opgang 5 og 10 for visse deles vedkommende er i mindst lige så dårlig stand som elevatorerne i 1, 4 og 9, hvorfor de foreslår en særlig indsats her. For det tredje foreslår Elecom, at vi i de 3 elevatorer alene udskifter egentlig nødlidende dele, idet vi samtidig anskaffer et "beredskabssæt" af de nøglekomponenter som styresystem, motor og foldedør mv., hvor der vil være to måneders leveringstid – og dermed elevatorstop – hvis en komponent bryder sammen og skal erstattes af en ny. Beredskabssættet vil kunne bruges i *alle* elevatorer, hvorved risikoen for, at en af elevatorerne vil være ude af drift i 3 måneder, bliver noget nær nul. Når dele af beredskabssættet tages i brug, vil sættet straks blive suppleret op. Samtidig vil vi hen ad vejen få udskiftet alle problematiske nøglekomponenter.

Bestyrelsen er ikke i tvivl om, at vi "får mest elevator-driftssikkerhed for pengene" ved Elecoms forslag. Men generalforsamlingen har bevilget pengene under en anden forudsætning. Bestyrelsen vil derfor ikke træffe endelig beslutning om en ændret disponering af de 900.000 kr., før der ved et beboermøde og denne omtale i Nyhedsbrevet har været orienteret herom, og beboerne har kunnet ytre sig.

Der indkaldes derfor til et beboermøde torsdag 20. juni kl. 20.00 i Fælleslokalet i kælderen ved nr. 9.

På mødet vil teknisk chef Thomas Andersen og servicechef Christian Madsen, Elecom, fortælle nærmere om forslaget og deres vurdering af vores elevatorers tilstand. Bestyrelsen vil redegøre kort for sine overvejelser, og beboerne vil kunne få lejlighed til at stille spørgsmål til folkene fra Elecom.

Overgang til varmemålere med trådløs aflæsning

Vores varmemålere står over for at skulle have skiftet batteri. Det koster ca. 65.000 kr. for hele ejendommen. Brunata, der står for vores varmemålere og -regnskab, har tilbudt os, at vi for en merpris på knap 30.000 kr. i stedet vil kunne få en ny type målere, der kan aflæses trådløst på distance.

Sådanne målere med trådløs aflæsning betyder, at man fremover ikke behøver at være hjemme – eller give en anden nøglen til lejligheden – ved det årlige besøg for aflæsning af varmemålere.

Overgang til målere med trådløs aflæsning indebærer også et fald i de årlige driftsomkostninger på ca. 30 pct. (ca. 16.000 kr. årligt) fra 2020. Det betyder, at éngangsudgiften på 30.000 kr., vil være tjent hjem på 2 år, hvorefter vi vil have glæde af de lavere løbende omkostninger. Udgiften til de nye målere (156 kr. pr. måler) opkræves hos de enkelte beboere ved den årlige afregning af varmeregnskabet.

Bestyrelsen har sagt ja til dette tilbud. Udskiftningen vil ske i begyndelsen af oktober, hvor vi så – for formentlig sidste gang i 10 år – skal have besøg af måler aflæseren, der samtidig udskifter til den nye type varmemåler. Nærmere om det praktiske følger, når vi nærmer os udskiftningen.

Efter fyringssæsonens slutning: Tjek at radiator-ventilerne står på "fuldt drøn"!

Den 6. juni var der omsider kommet så megen varme i luften, at vi kunne slutte fyringssæsonen og lukke for det varme vand til radiatorerne.

Herefter **bedes ejendommens beboere sørge for, at ventilerne på alle radiatorer står helt åbne**. Sagt med andre ord: Radiatorerne skal stå på "fuldt drøn"!

Det er *vigtigt af to grunde*:

- Herved kan man *undgå – eller begrænse – luftlommer*, der blokerer for varmecirkulationen, når der igen sættes varme på anlægget
- Man *undgår*, at der sætter sig *kalk indvendigt i ventilerne*, så de blokeres og man skal have professionel hjælp til at få dem til at fungere igen.

Husk også, at sommeren, hvor varmeanlægget ikke er i drift, er det ideelle tidspunkt til at udskifte radiatorer.

Samtidig kan det være hensigtsmæssigt at *benytte lejligheden til at få sat såkaldte Balofix-ventiler på alle tilslutninger til de lodrette fordelingsrør*. Så kan man for fremtiden udskifte radiatoren, uden at skulle tappe al vandet i "søjlen" af, og hvis en radiator sprænger eller begynder at dryppe, kan man let stoppe vandtilførslen. Så Balofix'er kan være en god investering for den enkelte ejer, især hvis man stadig har ældre radiatorer.

Hvis spørgsmål til ovenstående: Kontakt vicevært Dennis Nordin.

OBS: Et gult opslag i opgangene betyder risiko eller kræver en særlig handling!

Bestyrelsen har udarbejdet en første version af en beredskabsplan for ejendom. Planen fastlægger, hvad især viceværtten og bestyrelsen skal gøre i forskellige situationer som stormfald af tagsten, omfattende skybrudsskader, gasudslip, nedbrud af varmeanlægget og lign.

I den forbindelse er det besluttet, at i situationer, hvor beboerne i hele ejendommen eller enkelte opgange enten skal være OBS på en fare (f.eks. respektere afspærringer) eller agere på en bestemt måde, vil dette blive meddelt ved gule opslag i opgangene. Med andre ord: *Et opslag på gult papir betyder vigtig information fra bestyrelsen om forhold, der kan betyde fare for beboerne eller kræver en særlig handling.*

For at undgå misforståelser bedes beboere, der sætter private opslag op, *ikke bruge gult papir.*