

SØLLERØD PARK NYT

Nr. 10.81



Det er ikke tøsedrenge - dem i Parklauget.

Så meget koster vedligeholdelsen

Desværre er vedligeholdelse ikke gratis - men "gør-det-selv" letter budgettet betydeligt

DER MANGLER NU kun 6 pergolaer, førend vi er færdige med hele udskiftningen. Vi håber meget, at vedligeholdelseskontoen har "plads" til, at vi kan få dem med her i foråret. Og så kan vi give vinduerne en hårdt tiltrængt omgang.

For malerarbejde er én af de ting, hvor vi kan spare mange penge ved at gøre det selv, så vi håber, at mange vil melde sig. For hver blok vi maler selv, har vi sparet vedligeholdelseskontoen for cirka 50.000 kroner.

JAMEN HVORFOR skal pengene blive i kassen? vil man måske med nogen ret spørge om, og svaret er enkelt: Fordi pengene er vore - hvadenten man er ejer eller lejer. Sådan vil det

altid være, dog undtagen altangange og ovenlysvinduer, hvor ejerne skal betale den 1. april i år. Hvor meget lejerne eventuelt stiger i husleje, vil vise sig.

MEN TILBAGE til vor vedligeholdelseskasse - den har det som mange andre pengekasser, den kan aldrig slå til. Det vil sige, at det, vi hidtil har betalt til denne kasse, har ikke kunnet finansiere den vedligeholdelses-

standard, som man ønsker - hvis man skal tage kritikken alvorligt.

Årsagerne hertil er der forskellige meninger om. Men kendsgerningerne er, at vor bebyggelse har et meget stort friareal, som vi da kun kan glæde os over, men det har da også sin pris.

Hvis tre blokke havde været stablet oven på hinanden i seks etager, så havde der jo kun været én kælder og ét tag at vedligeholde.

Men vor form for spredt bebyggelse kræver desuden længere tilkørselsveje, som skal vedligeholdes - for slet ikke at tale om varmeledninger, som tog et "sug" på 250.000 kroner da sæsonen startede. Det er også en udgift, man ikke ville have haft i et højhus.

MEN DER ER TO store opgaver, som har bevirket, at vor pengekasse ikke har kunnet slå til - den ene er altangangene, den anden ovenlysvinduerne, og disse engangsudgifter er snart overstået. Så få vi et økonomisk pusterum til at forny trapperne og reparation af de smuldrede aftrækskanaler. De ny har iøvrigt fået en afdækning med rustfrit stål, så vi ikke mere får ruststriber ned ad murværket.

Mere står dog for døren: Vi skal igang med tagene - som nævnt i forrige nummer - vi skal have isoleret træfacaderne, hvilket også kan ske ved gør-det-selv. Kældre skal isoleres yderligere samtidig med at måske varmerørene skal have en omgang. Stensætninger og fliser trænger til en opretning og delvis udskiftning, tørregårdene trænger til en make-up, trappetrin og kældergange, lys med nummer på hver blok, bedre vejbelysning, tagrender og nedløbsrør står også på ønskesedlen.

Bestyrelsen er igang med at beregne udgifterne for alle disse ting, og der arbejdes ihærdigt på at få pengene til at slå til.

Det er derfor vi så ivrigt opfordrer alle til at gå aktivt med i dette arbejde. Der er ikke moms på gør-det-selv-arbejde, og hvis vi kunne skabe en positiv holdning til dette, og kun fantasien sætter en grænse for, hvad vi i virkeligheden selv kan lave. Men denne appel gælder naturligvis kun dem, som har alder og helbred til det!

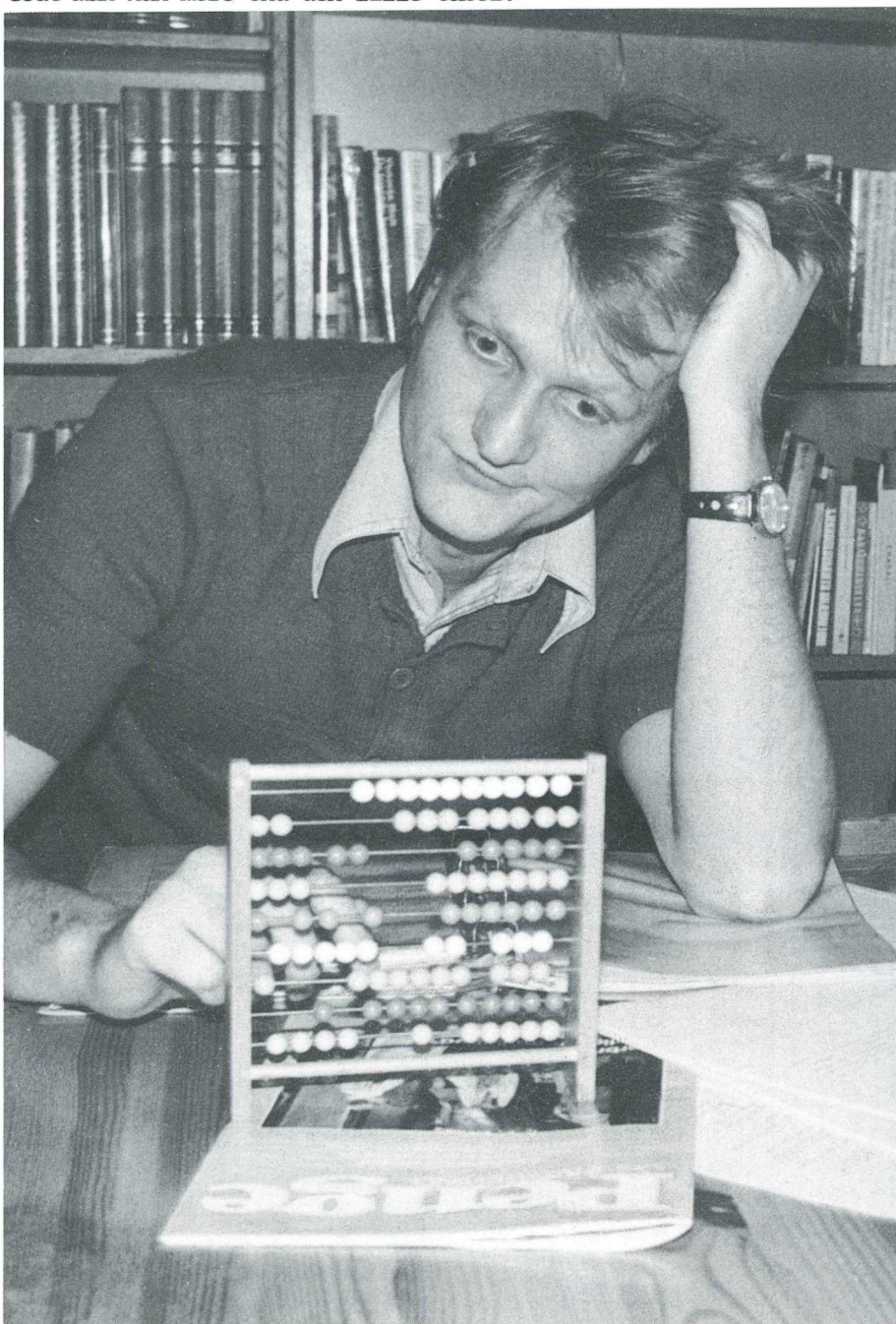
Prøv engang at regne ud,

hvor meget blot én time månedligt nr. husstand ville betyde for sagen !!! Og de, som har prøvet det, kan bekræfte, at det giver et pragtfuldt sammenhold.

VI HAR 349 lejlighedsbeboere med mange forskellige færdigheder. Og alt, hvad vi kan selv, er skattefrit, medens vi skal tjene det dobbelte af, hvad vi skal betale håndværkere. Og så hjælper det ekstra, hvor indtægten er lav og boligudgiften høj - det er da vist så socialt, som nogen kunne ønske sig.

G. Mårtensson

Godt man kan mere end den lille tabel.



Sandheden om altangangene

I TIDENS LØB har der været talt og skrevet så meget om renoveringen af altangangene, at man roligt kan gå ud fra, at de fleste kun med ulyst beskæftiger sig endnu engang med dette emne.

Men det er et problem, der på grund af sit tekniske omfang og økonomiske konsekvenser har udgjort langt den største belastning for ejerforeningens ledelse, og det må være rimeligt her i det nye år at forsøge en slags status.

FØRSTE ETAPE startede i 1977. Blokkene 19 og 9 var på det tidspunkt i en sådan forfatning, at det af sikkerhedsmæssige grunde var nødvendigt at foretage en øjeblikkelig istandsættelse. Da vi kom i gang med den, viste det sig nødvendigt at hugge al den gamle beton ned og støbe nye altanplader.

EFTER VINTEREN i 1977-78 var skaderne på blokkene 4, 5, 16, 17, 18 så alvorlige, at disse måtte underkastes samme behandling. Forinden havde vi lagt et stort arbejde i at finde en mere tilfredsstillende løsning, men en løsning i træ, som foreslået af arkitekt Koppél, kunne brandmyndighederne under ingen omstændigheder acceptere. Der var ingen vej uden om, de nævnte blokke måtte sættes i arbejde i sidste halvdel af 1978, og flere af dem bev desværre først endeligt færdige i løbet af

foråret 1979.

Disse 7 blokke kostede ialt 2,5 millioner kroner inklusive moms, idet der dog i dette beløb var inkluderet ret betydelige beløb til sikring af de farlige steder af altangangene i den øvrige del af bebyggelsen.

DEN FØRSTE etape administrerede bestyrelsen selv idet vi støttede os til den tekniske ekspertise hos entreprenørerne Otto Christensen & Kaj Sørensen, som vi havde og stadig har al mulig grund til at nære tillid til.

Men det var ikke nogen tilfredsstillende arbejdsform. Det kneb meget med at overholde de lovede tids-frister, hvilket var til stor gene for beboerne. Dertil kom andre problemer med for eksempel rækværk, maling, eventuel overfladebehandling, etc. som besværliggjorde arbejdet.

Man må imidlertid huske, at det ret forcerede forløb i denne etaps havde sin år sag i det pres, som de sikkerhedsmæssige hensyn stadig lagde på bestyrelsen.

I FORÅRET 1979 fik vi et pusterum. Det var klart, at alle altangange i hele parken skulle renoveres, og at det var meget store penge, det drejede sig om. Vi indhentede derfor tilbud fra to andre meget store ingeniørfirmaer, og vi besluttede at engagere en beton-ekspert - civilingeniør J. A. Laursen -

til at vurdere tilbuddene og føre tilsyn med det fremtidige arbejde. Det viste sig, at det var mest fordelagtigt at fortsætte med Otto Christensen & Kaj Sørensen og at udføre renoveringen af de resterende altangangene på samme måde som for de første 7 blokkes vedkommende. Konstruktionen af altanpladerne blev dog forbedret på flere punkter og fremgangsmåden ved støbning ændret med henblik på at undgå revnedannelser, der skæmmede altangangene i de første blokke, som blev lavet i 77-78. Ganske vidst forsikrer alle eksperter, at disse revnedannelser ikke betyder noget alvorligt, men det er skønhedsfejl, som vi håber at undgå i fremtiden.

Men hvad der kom til at betyde mere var, at der kom hold på arbejdsgangen, aftalt faste priser og afleveringsterminer. I anden etape, som er udført i '80 kom det til at dreje sig om blokkene 10, 11, 12, 13 og 15, der inklusive moms kostede 2,3 millioner kroner. Og selvom det stadig er meget generende for beboerne, medens arbejdet står på, må alle vist glæde sig over, at denne gang er afleveringsfristerne overholdt til punkt og prikke. At der så er opstået problemer i forbindelse med forvitrede trapper, er en anden historie, som vi skal vende tilbage til.

SIDSTE ETAPE, blok 1, 2, 3, 6, 7 og 8, skal udfø-

res iår. For at få den gunstigste pris frem, vil disse blive udbudt i licitation. Dette kræver udarbejdelse af et omfattende licitationsmateriale, som i sig selv ikke er gratis. Det foreligger nu, og vi kan snart vente den endelige pris.

SOM BEBOERNE I Blok 10, 14 og 15 har konstateret nok med en vis ærørelse, har vi været nødt til at fjerne 5 trapper og erstatte dem med trætrapper. Disse bliver forhåbentligt ret hurtigt erstattet med nye betontrapper.

De 5 nedtagne trapper var så alvorligt forvitrede, at de ikke kunne repareres på en sikkerhedsmæssig forsvarlig måde. Derudover er der 4 trapper i hele bebyggelsen, som det ligeledes er absolut nødvendigt at udskifte.

Det har desværre vist sig, at udskiftning og reparation af trapper er en teknisk meget vanskelig sag og dertil ret kostbar.

DER ER IALT i Søllerød Park 43 trapper, hvoraf de 14 er gavltrapper uden sikkerhedsmæssige problemer. Af de resterende har altså 9 måttet udskiftes, og det har voldt meget besvær at finde nogen, som var villige til at fremstille nye trapper til os.

Det er nu lykkedes at få dem fremstillet hos Dansk Spåndbeton, men de kommer til at koste 30.000 kroner stykket inklusive moms. Dertil kommer så nedtagning af de gamle trapper og en absolut nødvendig reparation af trappefundamenterne samt montering af de nye trapper. Vi må derfor nok regne med ca. 50.000 kroner for hver ny trappe.

Det var imidlertid godt vi blev opmærksomme på problemerne i forbindelse med sikkerheden for vore trapper. Trapperne hviler

op ad altangangene som en stige op ad en mur; skrider de ud forinden, vil hele trappen falde ned med en helt uoverskuelig risiko for ulykker.

Ved nedtagning af de gamle trapper viste det sig, at de fundamenter, trapperne står på, for den øvrige dels vedkommende var forvitrede af frost og salt i en sådan grad, at man ikke kunne påregne, at de ville give den fornødne sikkerhed mod udskridning.

Derfor er det for alle andre trapper end gavltrapperne nødvendigt at reparere denne del af

fundamentet og forankre det med en solid stagbolt ind i husets fundament. Så går trapperne i alt fald ingen vegne. Men - alt ialt må vi regne med et beløb på omkring 800.000 kroner for at få vore trapper i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand. Renovering af altangange og trapper vil alt ialt beløbe sig til cirka 8 millioner kroner, hvilket er 20.000 - 30.000 kroner pr. lejlighed - et meget stort beløb men det er prisen, vi må betale, for at vi, ejere lejere, besøgende, m. fl. kan færdes uden risiko for liv og lemmer.

Sv. Atlung

Blokdemokrati

BESTYRELSEN I ejerforeningen synes, at der er for lidt kontakt til de enkelte blokke - og at bestyrelsen derfor ikke i tilstrækkelig grad kan være opmærksom på de enkelte blokkes eventuelle problemer.

Den ide er derfor opstået, at nærdemokratiet kunne udbygges med et repræsentat-skab bestående af én beboer fra hver blok, enten ejer eller lejer.

DETTE FORSLAG vil blive taget med på den årlige generalforsamling, så vi kan få en fornemmelse for, om det måtte være en god ide. Hvis nogen beboere i mellemtiden gør sig tanker om, hvordan det rent praktisk kunne arrangeres, så hører bestyrelsen meget gerne om dette forud for generalforsamlingen.

Husk!

- at forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 15. marts, ifølge vedtægternes §8.

Nyt lys...

er måske for meget sagt.

Men der er blevet varmere hos de beboere, der er så heldige, at være blandt de første, der har fået udskiftet ovenlysvinduerne.

Vi kan hilse og sige, at vinduerne modstår selv de værste vinterstorme og skybrud.

Søllerød Park Nyt

Udgivet af Ejerforeningen Søllerød Park.

Trykt i 400 eksemplarer.

Redaktør: Klaus Borre.

Lay-out: Christel Koppel.

Søllerød Park Nyt's adr.:

19/12 - telefon 80 17 15

- og om dagen 85 20 14