

Dear all

Overview April 2023

The purpose of this writing is to keep the owners informed on a regular basis about what is happening and what needs to be done at Amarilla Bay.

All suggestions, ideas and advice from ALL owners are welcome at presidentamarillabay@gmail.com.

Volunteers for weeding or watering the gardens or for small painting jobs or any kind of help are always welcome.

Wild cats

There are constant complaints about nuisance from the stray cats on our complex, such as odour nuisance (urine) in all kinds of places, (night-time) noise nuisance due to cats in heat, owners who stumble over them or are frightened because of skittish/aggressive cats.

The rat infestation also worsens because the rats are feasting on the food that is left out for the cats.

The owners who are responsible for encouraging these cats have to bear ALL the costs of spaying, vetting and removing them.

Everyone will understand that this cannot go on like this....for years it has been officially forbidden to feed stray cats in our complex, under penalty of a fine. Recently, this has even been officially banned by Spanish law, whereby violations can be severely punished.

For the avoidance of doubt, domestic cats are allowed if they are well cared for and fed indoors.

Activities

Serious problems and many delays with extra costs have occurred with all of the planned and future activities.

Years ago, prices were already requested for work that was never actually done, and now the prices have almost doubled!

The best NEW offers have now been selected, discussed with the companies and adjustments made.

Orders and advances have been granted and finally a start could be made with, among other things, gardens, electricity, water pipes, sewerage, constructive and aesthetic improvements / necessary maintenance.

Steven's help and knowledge (as well as the unpaid work of the president) are used extensively in all areas for improvement and cost savings for the entire community of Amarilla Bay

Electricity

Part of the heavy incoming pipes were placed in new watertight housings with modern and safe fuses and adapted infrastructure. Some of the meter cupboards and related items have also been updated after 40 years.

Little goes as expected, with all kinds of reasons that cannot be known of in advance and some of the work was delayed.

Things did eventually turn out fine with a lot of effort, calculations, patience and a lot of your own work. Schedules and plans are now being updated and made available to those who wish to see them.

So far, approximately € 9000 has been spent on the work already done and my estimate is that at least another € 6000 will be needed to complete the work in its entirety.

Pillars / support beams

A competent and affordable contractor was finally found after numerous widely differing quotes.

For example, the fees of the "compulsory architects" ranged from €4,000 to €17,000.

Work was started and stopped after a week... because old copper water pipes were found to have been bricked INTO the pillars! Copper, cement, water and salt do not work well together... which most likely only exacerbated/accelerated the damage to the pillars.

In view of this very unexpected discovery, quotes have been requested from at least 3 plumbers to eventually place the new plastic (Thermofusion) water pipes OUTSIDE of the pillars that need to be renovated.

A provisional placement of the new water pipes must be made to continue to supply 16 apartments with water... work can then continue on the pillars This provisional construction will be adjusted later.

This unexpected renovation has resulted in additional costs of approximately € 9,000. This is apart from the amount of € 25,000 that is already needed to carry out the much-needed renovation of the pillars.

Plumber

Various distribution stations of the total of 96 shut-off valves need urgent renovation. Frequent water leaks above and below ground have been observed in various places.

Here too, we have received widely differing quotations, some of which are suitable in terms of working method/materials as requested. Everything needs to be renewed with plastic materials with a very long lifespan. This will result in no more harmful emissions of substances and limescale. Heavy metals are also a thing of the past. In the meantime, a number of water distribution points have been put in order and we can continue with these for years to come. All of the old, useless junk in these water distribution cabinets has been removed and the doors and hinges will soon be addressed. Also a clear description of the contents will also be provided. So far the costs are € 8,000 and, according to my estimate, an amount of approximately € 5,000 is needed to make everything right.

Drain pipes

As is now generally known, there has been a very heavy blockage in the drain in and above the old Flicks bar. The contents of the toilets of 8 apartments spilled into the bedroom and bathroom of an apartment on the first floor above the bar, the bar itself, and the apartment next door.

The main pipes vertically and horizontally downstairs in the bar were completely blocked with baby wipes... more than 120 kg have already been removed (during various interventions) but all kinds of rubbish is still emerging that does not belong in the toilets.

After a lot of painstaking demolition work in different places and camera investigations, astonishing discoveries were made which were, apparently, already known to some owners and past Committee members of Amarilla Bay for a long time.

For example, the control lid of the septic tank in the bar had been bricked up, tiled, and a wall was placed on it!

As a result, the necessary maintenance and clearance has not been carried out many years.

The necessary repairs to the main pipe are now completed and a new mandatory monitoring pit has been installed on the bar terrace.

The community insurance has already stated that it will NOT reimburse the costs for this.

The damage so far is approximately € 8,000 and this does not include the consequential damage to the bar and two other affected apartments.

Gardens

After proper and thorough research, an external professional Spanish garden company was appointed from the last 3 offers.

They will take on the heavy, preparatory, work for a few months and provide advice and assistance where necessary for our volunteers and permanent staff.

This is not always easy, as the language barrier of these Spanish gardeners and foreign-speaking people causes confusion and misunderstandings.

The layout of various plants in the gardens and the water distribution needs updating and we are working on this so that, soon, our own staff can carry on for a long time without further outside assistance.

Swimming pool

It is also not unknown that the swimming pool needs a major makeover.

The mosaic tiles and subfloor are heavily damaged due to wear and tear and lack of proper professional maintenance.

The repair costs are quite high, but fortunately can be shared by phases 1 and 2. Unfortunately, thousands of liters of water will be lost along with the necessary products and labour hours needed to complete this work.

The joints of the tiles around the swimming pool (done 3 years ago) are already showing heavy wear and tear and we hope to get them repaired under warranty.

For the necessary renovation of the swimming pool, my estimate is approximately € 30,000, which is then shared with Phase 2, who have already agreed on these necessary costs for the renovation.

Financial

Considering that in the past there were significant cutbacks on maintenance and renovation and there has been no increase or adjustment of the two-monthly Community Fees for many years, an enormous catch-up movement must now be made.

This will cost a lot of money, time, friction and inconvenience, but, unfortunately, is unavoidable.

This can be done in a couple of different ways, and proposals and suggestions have already been put forward that need to be discussed further at the next EGM/AGM.

The options to be discussed will be;

- 1) To significantly increase monthly contributions per apartment, OR
- 2) Slightly increase the monthly contributions with a one-off supplementary contribution per owner towards these essential maintenance costs.

For owners who cannot pay, we will have to make a payment arrangement, with interest.

Many concrete support beams now only retain 15% of their original strength... sealing and painting is not the solution.

The architect predicted in October 2022 that structural collapses would occur within a time span of 3 to 5 years.....a few weeks later the total crossing of an apartment above fell onto the balcony below....there would have been serious injuries/deaths if there had been people on the balcony at that moment.

-Metal water supply pipes are completely worn out and show various underground leaks....
40% of the piping has already been replaced by Thermofusion (high-quality plastic pipe)

-The roofs need to be properly repaired. There are water leaks and many dangerous loose roof tiles. Again, a roof tile fell and almost landed on an owner a few months ago.

Insurance companies have not paid any compensation for some time now because they are citing lack of correct maintenance as the cause for many of the problems.

-A solution for the "black hole" must be found and connected to the main sewer via pumps.
Unfortunately, this operation is still not possible.

- Better burglary and theft protection must be tackled collectively to improve the sense of security.
50% of the victims do not even report these criminal offenses anymore, because the police do not (or cannot do) anything about it anyway. Cameras can help, but individual mechanical or electronic aids should be installed by all owners, when possible.

The most important thing is your own vigilance and caution day and night.

-Better and clearer division between works/costs for the community and/or for the apartment owners.
There has always been a randomness in this division in the past.. and a lot depended upon who was president and who was the owner.

This "grey area" must be clearly detailed and recorded, so that no other misinterpretation of any kind are possible.
This must be officially recorded and made available to everyone.

-Provide better, positive, communication for the benefit of all...without name calling, gossip or slander.
Enjoying this sunny and beautiful island together and living our "old age" respectfully with and among each other, without spreading negative energy out of revenge or boredom.
No one is perfect and without blame...not even you!

- All major renovations (or renovations that can cause long-term nuisance) must be announced in writing, the times from start to probable end must be stated in the quotation, and neighbors must be notified well in advance.
The responsible contractor or workman must be known and must limit mess and nuisance as much as possible.
The owner is responsible for all permits and/or certificates and must request them, in advance, before the work starts and provide a copy to the chairman.

Going forward, I will keep everyone updated on issues that affect us all at Amarilla Bay via a monthly email.

The president
Julien R De Vos

Queridos todos

Resumen abril 2023

El propósito de este escrito es mantener informados a los propietarios de forma regular sobre lo que está pasando y lo que hay que hacer en Amarilla Bay.

Todas las sugerencias, ideas y consejos de TODOS los propietarios son bienvenidos en presidentamarillabay@gmail.com.

Los voluntarios para deshierbar o regar los jardines o para pequeños trabajos de pintura o cualquier tipo de ayuda son siempre bienvenidos.

Gatos salvajes

Hay constantes quejas por las molestias de los gatos callejeros de nuestro complejo, como molestias por olores (orina) en todo tipo de lugares, molestias por ruidos (nocturnos) debido a gatos en celo, propietarios que tropiezan con ellos o se asustan debido a gatos asustadizos/agresivos.

La plaga de ratas también empeora porque las ratas están comiendo de la comida que se deja para los gatos.

Los propietarios que se encargan de animar a estos gatos tienen que correr con TODOS los gastos de esterilización, veterinario y eliminación.

Todo el mundo comprenderá que esto no puede seguir así..... Desde hace años está oficialmente prohibido alimentar a gatos callejeros en nuestro complejo, bajo pena de multa. Recientemente, esto ha sido incluso oficialmente prohibido por la legislación española, por lo que las infracciones pueden ser severamente castigadas.

Para evitar dudas, los gatos domésticos están permitidos si están bien cuidados y alimentados en el interior.

Actividades

Se han producido graves problemas y muchos retrasos con sobrecostes en todas las actividades previstas y futuras.

Hace años ya se pedían precios por trabajos que en realidad nunca se hicieron, ¡y ahora los precios casi se han duplicado!

Ahora se han seleccionado las mejores ofertas NUEVAS, se han discutido con las empresas y se han hecho ajustes.

Se han concedido pedidos y anticipos y por fin se ha podido empezar con, entre otras cosas, jardines, electricidad, tuberías de agua, alcantarillado, mejoras constructivas y estéticas / mantenimiento necesario.

La ayuda y los conocimientos de Steven (así como el trabajo no remunerado del presidente) se utilizan ampliamente en todas las áreas para la mejora y el ahorro de costes para toda la comunidad de Amarilla Bay

Electricidad

Parte de las pesadas tuberías de entrada se colocaron en nuevas cajas estancas con fusibles modernos y seguros e infraestructuras adaptadas. Algunos de los armarios de contadores y elementos relacionados también se han actualizado después de 40 años.

Poco sale como se espera, con todo tipo de razones que no se pueden conocer de antemano y algunos de los trabajos se retrasaron.

Al final las cosas salieron bien con mucho esfuerzo, cálculos, paciencia y mucho trabajo propio. Los horarios y planos se están actualizando y poniendo a disposición de quienes deseen verlos.

Hasta ahora se han gastado aproximadamente 9000 euros en los trabajos ya realizados y mi estimación es que se necesitarán al menos otros 6000 euros para completar la obra en su totalidad.

Pilares / vigas de soporte

Por fin se encontró un contratista competente y asequible tras numerosos presupuestos muy dispares.

Por ejemplo, los honorarios de los "arquitectos obligatorios" oscilaban entre 4.000 y 17.000 euros.

Se empezaron las obras y se pararon al cabo de una semana... ¡porque se descubrió que las viejas tuberías de agua de cobre estaban tapiadas DENTRO de los pilares! El cobre, el cemento, el agua y la sal no funcionan bien juntos... lo que muy probablemente sólo exacerbó/aceleró los daños en los pilares.

A la vista de este descubrimiento tan inesperado, se han solicitado presupuestos a al menos 3 fontaneros para que finalmente coloquen las nuevas tuberías de agua de plástico (Termofusión) FUERA de los pilares que hay que renovar.

Hay que hacer una colocación provisional de las nuevas tuberías de agua para seguir abasteciendo de agua a 16 apartamentos... después se podrá seguir trabajando en los pilares. Esta construcción provisional se ajustará más adelante.

Esta renovación inesperada ha supuesto unos costes adicionales de aproximadamente 9.000 euros. Esto es aparte de la cantidad de 25.000 euros que ya se necesita para llevar a cabo la tan necesaria renovación de los pilares.

Fontanero

Varias estaciones de distribución del total de 96 válvulas de cierre necesitan una renovación urgente. En varios lugares se han observado frecuentes fugas de agua por encima y por debajo del suelo.

También en este caso hemos recibido presupuestos muy dispares, algunos de los cuales son adecuados en cuanto al método de trabajo/materiales solicitados. Es necesario renovar todo con materiales plásticos de muy larga duración. De este modo se acabarán las emisiones nocivas de sustancias y la cal. Los metales pesados también son cosa del pasado.

Mientras tanto, se han puesto en orden varios puntos de distribución de agua, con los que podremos seguir trabajando durante años. Se han retirado todos los trastos viejos e inservibles de estos armarios de distribución de agua y pronto se arreglarán las puertas y las bisagras. También se hará una descripción clara de su contenido.

Hasta ahora los costes ascienden a 8.000 euros y, según mis cálculos, se necesita una cantidad aproximada de 5.000 euros para arreglarlo todo.

Tuberías de desagüe

Como ya es de conocimiento general, se ha producido un atasco muy fuerte en el desagüe del antiguo bar Flicks y encima de él.

El contenido de los inodoros de 8 apartamentos se derramó en el dormitorio y el cuarto de baño de un apartamento en el primer piso por encima del bar, el propio bar, y el apartamento de al lado.

Las tuberías principales verticales y horizontales del piso de abajo del bar estaban completamente obstruidas con toallitas de bebé... ya se han retirado más de 120 kg (durante varias intervenciones), pero siguen apareciendo todo tipo de basuras que no pertenecen a los aseos.

Tras minuciosos trabajos de demolición en distintos lugares e investigaciones con cámaras, se hicieron descubrimientos sorprendentes que, al parecer, algunos propietarios y antiguos miembros del Comité de Amarilla Bay ya conocían desde hacía tiempo.

Por ejemplo, la tapa de control de la fosa séptica del bar había sido tapiada, alicatada ¡y se había colocado un muro sobre ella!

Como resultado, el mantenimiento y la limpieza necesarios no se han llevado a cabo durante muchos años.

Ahora se han realizado las reparaciones necesarias en la tubería principal y se ha instalado una nueva arqueta de control obligatorio en la terraza del bar.

El seguro de la comunidad ya ha declarado que NO reembolsará los gastos correspondientes.

Los daños hasta ahora son de aproximadamente 8.000 euros y esto no incluye los daños consecuentes al bar y a otros dos apartamentos afectados.

Jardines

Después de una investigación adecuada y exhaustiva, se designó a una empresa española profesional externa de jardinería de entre las 3 últimas ofertas.

Durante unos meses se encargarán de los trabajos preparatorios más pesados y proporcionarán asesoramiento y asistencia a nuestros voluntarios y personal permanente cuando sea necesario.

Esto no siempre es fácil, ya que la barrera lingüística de estos jardineros españoles y las personas de habla extranjera provoca confusiones y malentendidos.

La disposición de las distintas plantas en los jardines y la distribución del agua necesitan actualizarse y estamos trabajando en ello para que, pronto, nuestro propio personal pueda continuar durante mucho tiempo sin más ayuda externa.

Piscina

Tampoco es desconocido que la piscina necesita un cambio de imagen importante.

Las baldosas de mosaico y el subsuelo están muy deteriorados debido al desgaste y a la falta de un mantenimiento profesional adecuado.

Los costes de reparación son bastante elevados, pero afortunadamente pueden repartirse entre las fases 1 y 2. Lamentablemente, se perderán miles de litros de agua junto con los productos necesarios y las horas de mano de obra necesarias para completar este trabajo.

Las juntas de las baldosas que rodean la piscina (realizadas hace 3 años) ya muestran un gran desgaste y esperamos que se reparen en garantía.

Para la renovación necesaria de la piscina, mi estimación es de aproximadamente 30.000 euros, que se comparten con la Fase 2, que ya ha acordado estos costes necesarios para la renovación.

Financiación

Teniendo en cuenta que en el pasado hubo importantes recortes en el mantenimiento y la renovación y que no ha habido ningún aumento o ajuste de las cuotas comunitarias bimensuales durante muchos años, ahora hay que hacer un enorme movimiento de puesta al día.

Esto costará mucho dinero, tiempo, fricciones y molestias, pero, por desgracia, es inevitable.

Esto puede hacerse de dos maneras diferentes, y ya se han presentado propuestas y sugerencias que deben debatirse más a fondo en la próxima JGA/AGM.

Las opciones que se debatirán serán

- 1) Aumentar significativamente las contribuciones mensuales por apartamento, O
- 2) Aumentar ligeramente las contribuciones mensuales con una contribución suplementaria única por propietario para sufragar estos gastos de mantenimiento esenciales.

Para los propietarios que no puedan pagar, tendremos que llegar a un acuerdo de pago, con intereses.

Muchas vigas de soporte de hormigón ya sólo conservan el 15% de su resistencia original... sellar y pintar no es la solución.

El arquitecto predijo en octubre de 2022 que se producirían derrumbes estructurales en un plazo de 3 a 5 años.....unas semanas más tarde el cruce total de un apartamento de arriba cayó sobre el balcón de abajo....habría habido heridos graves/muertos si hubiera habido gente en el balcón en ese momento.

-Las tuberías metálicas de suministro de agua están completamente desgastadas y presentan varias fugas subterráneas....

El 40% de las tuberías ya han sido sustituidas por Termofusión (tubería de plástico de alta calidad)

-Los tejados necesitan una reparación adecuada. Hay fugas de agua y muchas tejas sueltas peligrosas. De nuevo, una teja se cayó y casi cae sobre un propietario hace unos meses.

Las compañías de seguros llevan tiempo sin pagar indemnizaciones porque aducen la falta de un mantenimiento correcto como causa de muchos de los problemas.

-Hay que encontrar una solución para el "pozo negro" y conectarlo al alcantarillado principal mediante bombas.

Desgraciadamente, esta operación aún no es posible.

- Debe abordarse colectivamente una mejor protección contra robos y hurtos para mejorar la sensación de seguridad.

El 50% de las víctimas ya ni siquiera denuncian estos delitos, porque la policía no hace (o no puede hacer) nada al respecto. Las cámaras pueden ayudar, pero todos los propietarios deberían instalar ayudas mecánicas o electrónicas individuales, cuando sea posible.

Lo más importante es tu propia vigilancia y precaución día y noche.

-Mejor y más clara división entre obras/costes para la comunidad y/o para los propietarios de los pisos.

En el pasado siempre ha habido una aleatoriedad en esta división.. y dependía mucho de quién era presidente y quién propietario.

Esta "zona gris" debe estar claramente detallada y registrada, para que no sea posible ningún otro tipo de malinterpretación. Debe registrarse oficialmente y ponerse a disposición de todo el mundo.

-Proporcionar una comunicación mejor, positiva, en beneficio de todos... sin insultos, cotilleos ni calumnias.

Disfrutar juntos de esta soleada y hermosa isla y vivir nuestra "vejez" respetuosamente con y entre nosotros, sin esparcir energía negativa por venganza o aburrimiento.

Nadie es perfecto ni está libre de culpa... ¡ni siquiera tú!

- Todas las renovaciones importantes (o que puedan causar molestias a largo plazo) deben anunciarse por escrito, los plazos desde el inicio hasta el probable final deben figurar en el presupuesto y los vecinos deben ser notificados con suficiente antelación.

El contratista u obrero responsable debe ser conocido y debe limitar al máximo el desorden y las molestias.

El propietario es responsable de todos los permisos y/o certificados y debe solicitarlos, por adelantado, antes del inicio de las obras y entregar una copia al presidente.

En adelante, mantendré a todos informados de los asuntos que nos afectan a todos en Amarilla Bay a través de un correo electrónico mensual.

El presidente

Julien R De Vos