

IBSTRUPPARKEN III



Bestyrelsens beretning 2009

Fremlagt til godkendelse på generalforsamlingen 2. marts 2009 på Schæffergården.

Bestyrelsen har det seneste år bestået af Niels Gram Jeppesen (formand), Per Deleuran (næstformand), Charlotte Folchmar Hansen (kasserer), Christina Fleischer (sekretær), Jesper Niros, Merete Rander Buch (suppleant) og Hanne Hansen (suppleant). I lighed med tidligere har bestyrelsens suppleanter i det forgangne år deltaget i bestyrelsesarbejdet på lige fod med selve bestyrelsen.

Bestyrelsen har jævnfør ejerforeningens vedtægter mange pligter. Her iblandt:

- At lede ejerforeningens anliggender.
- På generalforsamlingen at redegøre for større turnus- og vedligeholdelsesarbejder, der påregnes iværksat det kommende år.
- At sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fællesudgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.
- At sørge for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab.

Vi har bestræbt os på at leve op til vedtægternes krav til bestyrelsen til gavn for samtlige beboere.

I det forgangne år har bestyrelsen afholdt 6 møder heraf 3 med deltagelse af administrationen ved advokat Jens Anker Hansen og/eller ejendomsinspektør Peter Swensson samt et stort antal status/arbejds møder mellem foreningens næstformand, formand og ejendomsinspektør. Her ud over har der været en hyppig email-korrespondance mellem administrationen og bestyrelsen og internt i bestyrelsen.

Bestyrelsen har haft et fornuftigt samarbejde med både administrator og ejendomsinspektør. Bestyrelsens samarbejde med vores vicevært har båret præg af, at bestyrelsen ønsker at forbedre viceværtsfunktionen.

I det følgende redegøres for mange af de sager, bestyrelsen har arbejdet med siden sidste års generalforsamling.

UDVENDIGE FORHOLD

En vigtig del af ejerforeningens arbejde består i at sørge for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. Der var efter sidste års generalforsamling planlagt flere hårdt tiltrængte vedligeholdelsesarbejder på vores ejendom, men på grund af en trussel om en betydeligt mere omfattende renovering af altanerne, end den oprindeligt planlagte, blev vi nødt til at udskyde disse arbejder, indtil vi havde en mere præcis vurdering af altanernes tilstand fra Rambøll.

Vurderingen foreligger nu og betyder en væsentlig forøgelse af vores vedligeholdelsesbudget. Bestyrelsen har i denne situation valgt at ”træde et skridt tilbage”, og ønsker at få foretaget en helhedsvurdering af ejendommens vedligeholdelsestilstand, inden vi kan fremlægge en ny og mere

omfattende prioriteret vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen stiller derfor på den kommende generalforsamling forslag om at få udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen. En sådan tilstandsrapport vil fremover kunne tjene som et væsentligt arbejdsredskab for bestyrelsen i arbejdet med at få prioriteret vedligeholdelsen af ejendommen bedst muligt.

Der var planlagt en ekstraordinær indbetaling fra ejerforeningens medlemmer til vedligeholdelse af ejendommen i efteråret 2008, men da vedligeholdelsesarbejderne blev udskudt, og kapitalbehovet p.t. er ukendt, er indbetalingen blevet sat i bero. Det kan forventes, at der bliver behov for en ekstraordinær indbetaling i løbet af 2009, efter en ny prioriteret vedligeholdelsesplan er blevet udarbejdet og godkendt af ejerforeningen på en ny generalforsamling

I det følgende gives status over forskellige områder af ejendommens vedligeholdelse.

Byggeteknisk rådgiver

Udsigten til store udgifter til renovering af altanerne har betydet, at bestyrelsen har skønnet, at det er nødvendigt med en grundigere gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand, så vi kan have tiltro til, at vi har en fornuftig 10-årsplan, som bedst muligt tager højde for de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har skønnet, at Rambøll, der har fungeret som rådgiver i gavlsagen og har foretaget en undersøgelse af vores altaner, ikke vil være den rette til at foretage en sådan gennemgang. Der er i stedet blevet indhentet tilbud på opgaven som byggeteknisk rådgiver for ejerforeningen hos fire rådgivende ingeniør- og arkitektfirmaer. Det er meningen, at den byggetekniske rådgiver ud over hjælp med planlægningen også skal stå for byggesagsstyring, mangelgennemgang og lignende på vedligeholdelsesopgaver. Det vil sandsynligvis i første omgang betyde en lille fordyrelse af arbejderne, da rådgiveren skal have honorar for sit arbejde, men i den sidste ende er de penge sandsynligvis givet godt ud.

Efter et udbud hos fire rådgivere, vil bestyrelsen anbefale at gå videre med arkitektfirmaet Fogh og Følner A/S som byggeteknisk rådgiver. Buddet fra dette firma var hverken det billigste eller det dyreste. Til gengæld har Fogh og Følner A/S gjort det bedste indtryk, og må som rådgiver for bl.a. staten anses som velkvalificeret. Yderligere oplysninger om firmaet kan findes på firmaets hjemmeside: www.fogh-folner.dk.

Status på ”gavlsagen”

Status på gavlsagen er, at der endnu ikke i skrivende stund foreligger nogen endelig konklusion på effekten af omfugningen og imprægneringen af sydgavlen i nr. 203. Rambøll foretager stadig målinger af effekten af behandlingen.

Ejerforeningen har hos Gentofte Kommune søgt støtte til renoveringen af gavlene efter reglerne i ”Lov om byfornyelse og udvikling”. Kommunen meddelte os i oktober afslag på støtte, idet man ikke fandt ejendommen væsentligt nedslidt i byfornyelsessammenhæng.

Undersøgelse af beton i altaner

Da Rambøll fik overdraget styringen af alle de planlagte stilladskrævende vedligeholdelsesarbejder, kom de med en yderst foruroligende melding om, at betonen i altanbåndene samt gavltanerne viste tegn på at være så nedbrudt, at en større renovering ville være påkrævet. Da selve stilladset udgør en betydelig post på vedligeholdelsesbudgettet, bør alle arbejder, der kan udføres fra et stillads, udføres samtidigt. De planlagte stilladskrævende arbejder blev derfor stillet i bero, indtil Rambøll havde foretaget en nøjere undersøgelse af betonen. Konklusionen på undersøgelsen er, at Rambøll vurderer, at ejerforeningen skal bruge ca. 7.5 millioner til renovering af altanerne. Vurderingen

forelå så sent på året, at det ikke var muligt at starte arbejdet op inden vinteren, og desuden betyder den væsentlige forøgelse af vedligeholdelsesbudgettet, at arbejdet først skal godkendes på en generalforsamling.

Nye kældervinduer i blok 2, 6 og 8 og nye vinduer til den sidste butiksblok

Der er blevet skiftet kældervinduer i endnu tre blokke, således at halvdelen af ejendommens kældervinduer nu er skiftet. I skrivende stund er arbejdet dog ikke helt afsluttet, idet der stadig mangler lidt murerarbejde. I forhold til de først skiftede kældervinduer er den største ændring, at der er blevet monteret vinduer med matteret glas i kælderdøre og kældervinduer i private kælderrum.

Den sidste butiksblok med de oprindelige vinduer, nr. 173, har også fået nye vinduer. Glasset i pergolaen bag denne butiksblok er med bestyrelsens godkendelse blevet taget ned i forbindelse med vinduesudskiftningen. Tilladelsen blev givet dels for at lette håndværkerens arbejde og dels fordi et par af glassene var på vej til at falde ned af sig selv. Der er i øjeblikket ingen konkrete planer om, hvornår pergolaerne skal sættes i stand, men de indgår som en del af ejendommens gode udemiljø, og det er ikke bestyrelsens ønske, at de skal sløjfes.

Renovering af udvendige kældertrapper samt murværk 1m over terræn i blok 7 og 10

Dette arbejde har været planlagt i mere end et år og er flere grunde endnu ikke udført. Arbejdet vil blive udført snarest under ledelse af Fogh og Følner A/S, der, som det fremgår af ovenstående, er bestyrelsens anbefaling til kommende byggetekniske rådgiver for ejerforeningen. Arbejdet vil således komme til at fungere som pilotprojekt og give bestyrelsen et bedre grundlag for at vurdere Fogh og Følner A/S, inden de, forudsat den kommende generalforsamlings godkendelse, går i gang med at udfærdige en tilstandsrapport for ejendommen.

5-års gennemgang af vinduer i lejligheder

Efter en meget lang sagsbehandlingstid er status på 5-årsgennemgangen af de senest skiftede vinduer i lejlighederne, at entreprenøren har anerkendt, at der er problemer med justeringen af vinduesbeslag, samt at der er tilfælde, hvor mangelfuldt arbejde betyder, at der kan trænge vand ind i nogle lejligheder. Det forventes, at forholdene vil blive udbedret snarest.

Rensning af ventilationskanaler

Rensning af ventilationskanalerne blev i forbindelse med gavlsagen foreslået af Rambøll som en foranstaltning, der ville kunne forbedre indeklimaet i lejlighederne. Rambøll har siden ændret holdning til effekten af en sådan rensning og mener nu, at ejendommens beboere ikke vil kunne mærke nogen nævneværdig forbedring af indeklimaet efter en rensning. Dette arbejde er derfor blevet taget ud af vedligeholdelsesplanen.

Kloakker

Der har været rotter i kælderen i nr. 165/167, et rottehul i græsplænen over for varmecentralen nr. 179, samt senest rottehuller inde ved blokken ved varmecentralen. TV-inspektion af kloakken på stedet viste i første omgang ingen tegn på brud, men en ny inspektion har efterfølgende afsløret to brud. Skaderne er nu repareret og blevet anmeldt til ejendommens bygningsforsikring, der desværre kun dækkede en mindre del af reparationsudgiften.

Forurenings sagen

Vores ejendom har af Region Hovedstaden været registreret som måske forurenede dels på grund af en nu sløjfet nedgravet olietank ved varmecentralen og dels på grund af to tidligere renserier eller renseriindleveringer. Efter lang tids undersøgelse af jorden og bygninger de berørte steder har Region Hovedstadens rådgiver nu konkluderet, at der ikke er forurening på vores ejendom, og registreringen som måske forurenede er blevet slettet.

ANDRE FORHOLD

Viceværtss funktion

Bestyrelsen har igennem længere tid ment, at flere af vores viceværts arbejdsopgaver ikke er blevet løst i et tilfredsstillende omfang. En del af forklaringen har nok været, at der på viceværtens arbejdsplan er flere opgaver, end hvad man med rimelighed kan forvente, at en fuldtidsansat kan overkomme. Derfor fik RDK ejendomsservice i august overdraget ansvaret for græsslåning samt håndtering af vores skraldespande og renholdelse af skaktrum, således at vores vicevært skulle have mulighed for at håndtere resten af viceværtss funktionen på tilfredsstillende vis. Desværre bliver især de opgaver, der vedrører renholdelse af ejendommen, stadig ikke løst tilfredsstillende, og den nuværende ordning er meget dyr. Der arbejdes derfor løbende på at finde en bedre løsning.

Nye kælderrum

Der er for at imødekomme manges beboeres ønske blevet lavet i alt 16 nye kælderrum. De nye rum er lavet som Troax gitterbure, hvilket er dagens standard. Gitterbure er en billig løsning, og i modsætning til f.eks. rum lavet af træ, har de den fordel, at rummene ikke i sig selv kan brænde. Er man ked af, at der er frit indblik i ens nye kælderrum, må man gerne sætte noget op for at afskærme for andres nysgerrige blikke.

Opdatering af vasketursreglerne

For at imødekomme ønsker fra vaskeribrugerne, er vasketursreglerne og vasketursskemaet blevet opdateret, så det nu er muligt at reservere en "halv tur". Bestyrelsen har ikke modtaget tilbagemeldinger på denne opdatering – hverken positive eller negative.

Rygeforbud i vaske- og tørrekældre

Der er blevet indført rygeforbud i både vaskekældre og tørrekældre. Røg og nyvasket tøj hører ikke sammen.

INFORMATION / ADMINISTRATIVT

Regnskab/fællesudgifter

Også i år har et bestyrelsesmedlem foretaget en gennemgang af samtlige bilag i ejerforeningen og har fundet, at administrationen holder godt styr på vores regninger.

Der er ikke planlagt nogen stigning af vores fællesudgifter. Til gengæld vil der i 2009 med de forestående vedligeholdelsesarbejder blive behov for ekstraindbetaling af et endnu ukendt beløb fra ejerforeningens medlemmer.

Nyhedsbreve

Bestyrelsen har i årets løb udsendt et nyhedsbrev i juni og et i december. Vi vil meget gerne have et så højt informationsniveau som muligt og orientere om løbende sager så hurtigt som muligt. To nyhedsbreve på et år er ikke overvældende meget, men somme tider er det bedre at vente med at orientere, til der er noget at orientere om. De tidligere to udsendte nyhedsbreve supplerer denne beretning.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 11. februar 2009

Niels Gram Jeppesen, Per Deleuran, Charlotte Folchmar Hansen, Christina Fleischer, Jesper Niros, Merete Buch og Hanne Hansen.