

# IBSTRUPPARKEN III



## Bestyrelsens beretning 2010

Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. marts 2010 på Schæffergården.

Bestyrelsen har det seneste år bestået af Niels Gram Jeppesen (formand), Jesper Niros (næstformand), Per Deleuran (sekretær), Charlotte Folchmar Hansen (kasserer), Merete Rander Buch, Christian Hess (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 varetægelse 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 8 møder heraf 2 med deltagelse af administrationen ved advokat Jens Anker Hansen og/eller ejendomsinspektør Peter Swensson samt et stort antal status/arbejds møder mellem foreningens formand, sekretær og ejendomsinspektør. Her ud over har der været en hyppig email-korrespondance mellem administrationen og bestyrelsen og internt i bestyrelsen.

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

### **BYGNINGSRELATEREDE FORHOLD**

#### **Byggeteknisk rådgiver**

Udsigten til store udgifter til renovering af ejendommen betød, at bestyrelsen skønnede, at det

var nødvendigt med en grundigere gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand, så vi kunne have tiltro til, at vi ville have en fornuftig 10-årsplan, som bedst muligt ville tage højde for nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Efter et udbud hos fire rådgivere, anbefalede bestyrelsen derfor på sidste års ordinære generalforsamling, at arkitektfirmaet Fogh og Følner A/S blev bedt om at gennemgå ejendommens tilstand. På baggrund af den resulterende tilstandsrapport blev en omfattende vedligeholdelsesplan vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i september. Herefter skulle der ansættes en byggeteknisk rådgiver til at føre vedligeholdelsesplanen ud i livet. Der blev indhentet tilbud fra 5 firmaer, og efter en interviewrunde besluttede bestyrelsen at fortsætte med Fogh & Følner A/S som byggeteknisk rådgiver. Fogh og Følner A/S har gjort det bedste indtryk af de bydende, og med en status som rådgiver for bl.a. staten føler bestyrelsen sig overbevist om, at vi i Fogh og Følner har en rådgiver, der kan føre ejerforeningen godt og sikkert igennem de forestående vedligeholdelsesopgaver. Yderligere oplysninger om Fogh og Følner kan findes på firmaets hjemmeside [www.fogh-folner.dk](http://www.fogh-folner.dk).

Der er indgået kontrakt med Fogh & Følner, og på generalforsamlingen vil Stig Andersen fra Fogh & Følner A/S fremlægge prioritering og rækkefølge af kommende arbejder, og hvorledes disse vil influere på vores dagligdag de næste år.

### **Status på ”gavlsagen”**

Status på gavlsagen er, at der er ved at blive foretaget nye målinger af fugt i to sydgavle, men der foreligger i skrivende stund endnu ikke en endelig konklusion på effekten af omfugningen og imprægneringen af sydgavlen i nr. 203.

### **Renovering af udvendige kældertrapper i blok 7 og 10**

Dette arbejde har været planlagt i flere år og er af flere grunde endnu ikke udført. Arbejdet vil blive udført under ledelse af Fogh og Følner A/S så snart vejret tillader det. Arbejdet vil således komme til at fungere som pilotprojekt for det videre renoveringsprojekt.

Siden den ekstraordinære generalforsamling i september, er kældertrappeprojektet blevet reduceret i omfang. Den sikring af gavlmuren mod optrængende grundfugt ved kældertrappen, der var indeholdt i det oprindelige projekt, er siden af en ekspert blevet vurderet til ikke at være en fornuftig investering i forhold den effekt, der kan opnås ved sikringen og risikoen for sætningsskader i gavlen i forbindelse med arbejdet. Endvidere er der opnået en betydelig besparelse ved indhentning af endnu et tilbud. Den lavest bydende er et gammelt velfungerende murerfirma med gode referencer. Hvis den opnåede besparelse videreføres til de øvrige kældertrapper, vil resultatet blive, at vi i alt har sparet ca. 1.7 mio. kr. inkl. moms for hele ejendommen.

### **Faldstammer**

Som en opfølgning på tilstandsrapporten på ejendommen er der blevet lavet en gennemgang af ejendommens VVS-installationer. Det overordnede resultat af VVS-gennemgangen er, at det anbefales, at faldstammerne skiftes snart, da de er ved at være slidt op. Rapporten opridser desuden en række andre forhold, som dog vurderes at være af mindre presserende karakter. Baseret på en lignende sag i en anden ejendom anslår rapporten, at udskiftningen vil komme til at koste i nærheden af 4.8 mio. kr. inkl. moms. Den ovennævnte besparelse på kældertrapperne betyder, at bundlinjen på ejerforeningens vedligeholdelsesplan stiger med et mindre beløb (ca 2.4 mio. kr

inklusive moms) Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen, at udskiftningen af faldstammerne udføres i 2012, således at denne udskiftning ikke falder sammen med de øvrige betydelige vedligeholdelsesarbejder, der er planlagt de kommende år, men at det kommer til at ske i umiddelbar forlængelse heraf.

### **El-installationer**

I forbindelse med gennemgangen af VVS-installationerne blev der også foretaget en gennemgang af el-installationerne. Denne gennemgang gav kun anledning til mindre anmærkninger, og udbedring af fejlene bliver foretaget som en del af den almindelige drift af ejendommen.

### **Udskiftning af gadedøre**

Udskiftning af vores gadedøre er stort set færdig. Udskiftningen inklusive murer og malerreparationer er blevet forsinket pga. vejrliget. Afleveringsforretning er endnu ikke foretaget, da vejrliget har forhindret en færdiggørelse af arbejdet. Der er i forbindelse med udskiftningen af gadedørene blevet monteret nye dørpumper. De har desværre givet anledning til en del klager, og en endelig afhjælpning af de funktionelle problemer er endnu ikke foretaget.

### **Skaktrengøring**

Nedstyrningsskaktene i vores opgange var efterhånden blevet temmelig beskidte og for nogles vedkommende også ildelugtende. Der er derfor blevet foretaget en spuling og rensning af skaktene og affaldsbøtterne. Der hersker fortsat en del overtrædelser af husordenens regler om brug af skaktene. Bestyrelsen har tidligere indskærpet, at affald, der kastes i nedstyrningsskaktene, i henhold til husordenen skal være forsvarligt indpakket i lukket pose. Det er desuden ikke tilladt at skaffe sig af med aviser, pap, glas og større affald ved at kaste det i skaktene. Når bestyrelsen råber vagt i gevær over disse ulækre forhold er det pga. den betydelige sundhedsfare, svineriet udgør for os alle og ikke mindst vore viceværter. Det er således desværre nødvendigt at gentage, at hvis ikke beboere kan finde ud af at overholde husordenens bestemmelser, kan bestyrelsen se sig nødsaget til at indføre sanktioner i de opgange, hvor der bliver svinet med affaldet, samtidig med at udgifterne til hyppigere rengøring af skaktene vil ramme os alle økonomisk.

### **Vaskekældrene**

Bestyrelsen har besluttet, at der skal lægges klinker på gulvene i de to vaskekældre, og i øvrigt foretages mindre kosmetiske reparationer. Dette arbejde vil betyde, at hver vaskekælder vil blive lukket i en periode af ca. 1 uges varighed. Arbejdet planlægges, så der altid vil være mindst en af vaskekældrene, der kan benyttes.

## **INFORMATION / ADMINISTRATIVT**

### **Vicevært**

Ejendommens vicevært igennem mere end 11 år, Helmer Prühs, valgte i slutningen af april 2009 at opsigte sin stilling for at gå på pension. Egedal Ejendomsservice, der tidligere har fungeret som viceværtsafløser, har efterfølgende overtaget alle viceværtsopgaver på ejendommen. På en række områder har det efter bestyrelsens opfattelse medført klare forbedringer af viceværtsfunktionen. Vi

har således i ejerforeningen haft glæde af, at Flemming og Tom fra Egedal Ejendomsservice har passet viceværtstjansen. Overordnet set er bestyrelsen meget tilfreds med det skifte, og der har fra ejendommens beboere kun været positive tilbagemeldinger på Flemmings og Toms indsats. Det er derfor bestyrelsens ønske, at det gode samarbejde skal fortsætte, hvorfor der er indgået en kontrakt med Egedal Ejendomsservice. Det bør også nævnes, at bestyrelsen har indhentet tilbud fra andre ejendoms service firmaer, men ikke fundet nogen billigere løsning.

I starten af vinterhalvåret var der ikke viceværtsarbejde nok til to mand, så derfor er det nu kun Flemming, der er fast vicevært hos os. Vi er ved at være igennem den hårdeste vinter i mange år med masser af ekstraarbejde med snerydning og glatførebekæmpelse, og da snerydningen i lighed med tidligere afregnes som en separat ydelse, kan vi se frem til en ekstraudgift på dette område for 2010.

### **Postkasser**

Der er blevet opsat postkasser i stueplan i vores opgange først på efteråret, og vores ejendom levede således op til lovkravet om opsætning af postkasser inden 2010. For at fastholde et ensartet udtryk af postkasserne, er det ikke tilladt den enkelte beboer selv at ændre på navneskilt eller påklister NEJ TAK mærkater eller lignende. Vores vicevært vil være behjælpelig med dette. Vedrørende bestilling af NEJ TAK mærkat og mulighed for levering af post direkte til boligen henvises til bestyrelsens nyhedsbrev fra juni.

### **VVS-og el-installatør**

I forbindelse med etablering af trappelysautomatikken i vores opgange valgte bestyrelsen, at ejerforeningens faste el-installatør fremover er Helbo Hansen A/S, tlf. 88 20 30 40 kontaktpersoner: Erik Vinter og Christian Kloster. Bestyrelsen har ligeledes besluttet, at vi ønsker at benytte Helge Hansens Eftf., tlf. 40 89 09 59, kontaktperson Arne Hansen, som ejerforeningens VVS installatør i første omgang i en periode. Begge ændringer er sket i forventning om en reduktion af udgifterne til den løbende vedligeholdelse af ejendommen samt en forbedring af serviceniveauet.

### **Rotter**

Vi har igen haft nogle ”skærmydsler” med rotter, med flere tilfælde af rotter i private kælderrum og døde rotter i et par kældre.

Efter udskiftningen af de udvendige kælderdøre, var der nogle steder, hvor der på grund af skæve kældergulve var kommet lige rigeligt stor afstand mellem gulv og de nye kælderdøre, så der har været mulighed for såvel blade som rotter at komme ind i kælderen den vej. Det er planen, at der ved etablering af de nye kældertrapper skal etableres et gulv med en mindre afstand til de nye kælderdøre, men for at holde rotter ude indtil det sker, er der flere steder blevet lavet en midlertidig løsning med en liste af hårdt træ, som gør det umuligt for rotter at komme ind under kælderdørene. Der er også foretaget en reparation af dørene til skralderummene i sydgavlne for at kunne holde rotter ude af disse rum - og fordi det var tiltrængt. Skaktrummene vil også blive rottesikret. Sluttelig er der sat gitre for vinduerne i tørrekældre, så disse vinduer kan benyttes til udluftning uden at give adgang for fugle, rotter og andre dyr.

### **Rygeforbud i kældrene og på trapperne**

Der er desværre folk, der efterlader (glødende) cigaretskodder i kældrene og på trapperne. Bestyrelsen har derfor efter beboerhenvendelse besluttet at indføre et generelt rygeforbud i de nævnte områder, for at undgå både lugt, svineri og brandfare. Bestyrelsen håber naturligvis, at dette forbud vil blive respekteret.

### **Parkering**

Det er ifølge ejendommens husorden kun tilladt at parkere i de afmærkede p-båse. Det kan desværre konstateres, at der i stigende omfang bliver parkeret uden for båsene. I mange tilfælde medfører det gener for andre af ejendommens beboere samt de, der færdes på ejendommen. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man viser hensyn til andre og kun parkerer i de markerede p-båse samt på den del af pladserne ved nr. 161 og 175, der ikke er udlagt til vendeplads. Vendepladserne ved nr. 161 og 175 er netop blev etableret, da mange havde svært ved at vende bilen.

### **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.

### **Nyhedsbreve**

Bestyrelsen vil gerne holde et højt informationsniveau, og har i årets løb udsendt to nyhedsbreve; et i juni og et i december. Dette har været passende i forhold til det tempo sagerne i vores ejerforening har udviklet sig, samt at der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling i september måned. De tidligere udsendte nyhedsbreve supplerer denne beretning.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 2. marts 2010