

IBSTRUPPARKEN III



Bestyrelsens beretning 2011

Fremlagt til godkendelse på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 8. marts 2011 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 Martin Hansen (suppleant). I forbindelse med renoveringsarbejderne har bestyrelsen nedsat et byggeudvalg bestående af Niels, Jesper og Martin.

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 11 møder heraf 2 med deltagelse af administrationen ved advokat Jens Anker Hansen og/eller Peter Swensson. Her udover 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

Efter flere tilløb kom der endelig gang i de omfattende renoveringsarbejder i 2010. Der er bl.a. blevet renoveret kældertrapper i blok 7 og 10, og blok 1 og 2 har fået renoveret murværk og altaner, malet vinduer, og der er også udført arbejder på taget. Desværre betød vintervejrets tidlige komme, at der stadig udestår dele af arbejderne på begge projekter og forsinkelserne på blok 1 og 2 vil også for ejerforeningen betyde en mindre ekstraudgift relateret til stilladserne. Status for delprojekter er som følger:

Status på ”gavlsagen”

De seneste år har ejendommens sydgavle været genstand for flere undersøgelser, og en sydgavl (203) blev omfugget og imprægneret for et par år siden. Det var planen, at de resterende sydgavle skulle omfuges (men ikke imprægneres) som en del af det igangværende renoveringsprojekt. Entreprenøren har imidlertid igennem et stykke tid fastholdt, at fugerne i sydgavlen i blok 1 (207) er i så god stand, at det ikke er nødvendigt at omfuge hele gavlen. Ejerforeningens byggetekniske rådgiver, Fogh & Følner, har derfor fået Teknologisk Institut (TI) til at foretage en ny undersøgelse af sydgavlen i blok 1, og resultatet er, at kun gavltrekanten i denne gavl skal omfuges, mens den resterende del af gavlmuren er i så god stand, at den kun skal repareres lokalt. TI's undersøgelse er dokumenteret i en rapport, som kan hentes på ejerforeningens hjemmeside (www.ibstrupparken3.dk). Om der bliver tale om en komplet omfugning af de resterende sydgavle, som det var tilfælde i 203, eller en mindre omfattende omfugning, som i 207, vides endnu ikke. Der vil blive taget stilling til hver enkelt gavl inden arbejdet udføres, så der kun skal bruges penge på nødvendig omfugning af gavle.

Efterisolering

I forbindelse med TI's undersøgelse af gavlmuren har det vist sig, at alle nord- og sydgavle i 2. sals højde er delvist hul (kanalmurværk, det vil sige hulmur muret med faste bindere), og derfor kan efterisoleres. En efterfølgende undersøgelse af langfacaden ud til vejen (øst) har vist, at muren er udført som kanalmurværk i både 1. og 2. sals højde i disse mure. Det er således modsat, hvad der tidligere har været antaget, muligt at efterisolere en del af ejendommen.

Bestyrelsen har besluttet, at alle gavle i de to blokke, hvor der var opsat stillads, skulle efterisoleres, mens der endnu var stillads oppe. Desuden er der indgået en aftale om efterisolering af de resterende gavle. Begge dele ligger ud over det oprindelige renoveringsprojekt, men der er tale om

en investering, der er betydeligt mindre, end den besparelse, der blev opnået ved udbudet af renoveringen, og samtidigt en investering, der vil tjene sig selv ind inden for en rimelig årrække (under 10 år med de energipriser, der var gældende i slutningen af 2010). Endelig vil efterisoleringen af gavlmuren betyde en reduktion af risikoen for skimmeldannelse på indersiden af de isolerede gavlmure.

Hvor vidt ejerforeningen skal foretage efterisolering af alt det murværk, der kan efterisoleres, vil blive behandlet som et selvstændigt dagsordenspunkt på dette års generalforsamling.

Renovering af udvendige kældertrapper i blok 7 og 10

Renoveringen af de udvendige kældertrapper i blok 7 og 10 kom til at tage alt for lang tid, og er faktisk endnu ikke helt afsluttet, idet der bl.a. mangler maling af gelænder samt korrektion af overkanten af pudskanten nederst på muren ved trapperne. Opstarten blev udsat et par gange inden formaliteterne var på plads, og mureren, Jensen og Dam, har været nødt til at prioritere andre arbejder over vores kældertrapper. Da forsinkelserne i bestyrelsen har vakt bekymring for, om mureren vil kunne afslutte renoveringen af samtlige kældertrapper inden for en rimelig tid, er der blevet indhentet et alternativt tilbud på arbejdet. Det viste sig at ligge noget over Jensen og Dams pris, som det også var tilfældet, da arbejdet var i udbud i først omgang. Da Jensen og Dam har indvilget i at lave de resterende kældertrapper i 2011, og accepteret, at de skal betale bod for forsinkelse, har bestyrelsen derfor valgt at fortsætte samarbejdet med dette firma.

Udskiftning af gadedøre

Efter måneders tovtrækkeri om de utallige mangler og deciderede fejl ved monteringen af gadedørene med entreprenøren, MVZ, er det endelig ved hjælp fra Administrationen og en uvildig faglig gennemgang samt en trussel om syn og skøn lykkedes at få MVZ til at acceptere, at udbedre de nævnte fejl og mangler. Efter første udbedring af fejlene tilbagestår stadig nogle mindre fejl, som forventes rettet. Først når bestyrelsen har godkendt arbejdet endeligt, vil kravet om restbetaling fra firmaet blive imødekommet.

Pergolaer

Pergolaerne har længe været i en miserabel tilstand. En nedtagning af de sidste glas og spærene i pergolaerne har fra starten været en del af renoveringsprojektet. Entreprenøren valgte at udføre dette arbejde som noget af det første. Tilbage stod herefter blot søjlerne og en rem, og det var meget tydeligt, at pergolaerne var et væsentligt element i ejendommens arkitektur. Det var bestyrelsens tanke at vente nogle år med at reetablere pergolaerne. Vores rådgiver (Fogh & Følner) har imidlertid

presset på for at få pergolaerne reetableret som en del af det nuværende renoveringsprojekt både af arkitektoniske årsager, og fordi renoveringen af murværket i forretningsblokkene ikke kan afsluttes, før spærene i pergolaerne er reetableret. Bestyrelsen har derfor accepteret et favorabelt tilbud på en delvis reetablering af pergolaerne. Tilbuddet er på ca. en fjerdedel af det beløb, som en komplet renovering af pergolaerne er blevet skønnet til i Fogh & Følner's tilstandsrapport. Træværket og metalsøjlerne vil blive reetableret og malerbehandlet, mens færdiggørelsen med glas til et tilsvarende beløb fortsat er udsat til et senere tidspunkt. Den delvise renovering af pergolaerne finansieres med en del af den besparelse, der blev opnået i udbudsresultatet.

Terazzoreparation

En reparation af terazzoen omkring måtterammerne inden for gadedørene er foretaget som en del af renoveringsprojektet. Måtterammerne er samtidigt skiftet til rustfri stål, så den nyrenoverede terazzo forhåbentlig vil holde i mange år.

Beskæring af ildtorn

I forbindelse med opsætningen af stilladset ved blok 2 blev ildtornene (hækken langs vejen) beskåret meget hårdt. Årsagen var, at stilladset skulle opstilles, så mureren kunne foretage arbejder langs terræn. Bestyrelsen håber, at ildtornene kommer sig hurtigt (men frygter det værste). Fremover vil arbejderne langs terræn blive udført inden stilladset opstilles således, at ildtornene kan behandles mere skånsomt.

El-installationer

Der blev i forbindelse med en undersøgelse af fejl i en privat el-installation i en lejlighed i ejendommen konstateret en fejl, som kan medføre fare for alvorlig personskade (elektrisk stød). En efterfølgende stikprøvekontrol i 17 lejligheder viste fejl i 8 af de undersøgte lejligheder (altså ca. halvdelen). Bestyrelsen organiserede derfor efterfølgende et EL-tjek, som beboere kunne tilmelde sig på frivillig basis (for egen regning). Efter, at der nu ialt er udført tjek i 50 lejligheder, er status stadig, at der er fejl i omkring halvdelen af de undersøgte lejligheder. Der blev endda fundet en installation med defekt gruppeafbryder og sølvpapir i stedet for sikringer! Især brugen af sølvpapir som "sikring" er for at sige det mildt rystende, da det vil kunne forårsage en EL-brand, der kan medføre store skader og tab af menneskeliv. Er du i tvivl om tilstanden af din EL-installation, så skynd dig at kontakte vores EL-installatør (kontakt information findes på kontakt-siden på ejerforeningens hjemmeside).

Vandskade og underminering af asfalt foran garage 7-12

I foråret 2010 blev garagepladsen ved blok 1 undermineret af en voldsom lækage i hovedvandleddningen til ejendommen. Skaden er blevet anerkendt af den kommunale vandforsyning, Nordvand A/S, og vil blive udbedret efter vinteren, så alle sætninger forårsaget af bortvaskning af underlaget forhåbentligt er overstået.

INFORMATION / ADMINISTRATIVT

Fornyelse af energimærke

Ejendommens lovpligtige energimærke er blevet fornyet. Ikke overraskende er resultatet en bundkarakter.

Ændring af inspektørfunktion

Bestyrelsen har i samarbejde med vores vicevært, Flemming, og Administrationen ændret inspektørfunktion således, at hovedparten af denne funktion nu varetages af Flemming. Dette indebærer efter bestyrelsens vurdering en betydelig forbedring af inspektørfunktionen og har bl.a. resulteret i, at bestyrelsens sagsliste er blevet reduceret væsentligt. Man skal derfor ikke længere ringe til administrationen, hvis man skal tale med vores ejendomsinspektør, men derimod til viceværten. Den del af inspektørfunktionen, der har med tilsyn med viceværftfunktionen at gøre, ligger stadig hos administrationen, der også fungerer som backup for Flemming i tvivlstilfælde.

Nyhedsbreve og anden beboerinformation

Bestyrelsen vil gerne holde et højt informationsniveau, og har i årets løb udsendt tre nyhedsbreve; et i juni, et i september og et i december. Dette har været passende i forhold til det tempo sagerne i vores ejerforening har udviklet sig. Disse nyhedsbreve supplerer nærværende beretning.

Beboerinformation i forbindelse med renoveringsprojektet udføres af entreprenøren, og har ikke i alle tilfælde levet op det det, man kunne ønske. Specielt ved opstart af renovering af blok 1 blev det ikke tydeligt nok meldt ud, at beboere skulle tømme altaner og altankasser.

Beboerfest

Ejerforeningen afholdt i samarbejde med lejerforeningen d. 28/8 den første beboerfest i vores ejendoms historie. Festen var en stor succes for de ca. 40 beboere, der deltog i festen, og bød bl.a. på en god mulighed for at lære andre beboere at kende lidt bedre. Festen var arrangeret af Charlotte Folchmar og Jesper Niros fra ejerforeningen og Mikael Saitz fra lejerforeningen. De havde alle gjort et fornemt stykke arbejde for at give festdeltagerne en god aften med god mad og hygge med

naboerne. Succesen vil blive gentaget i år. Har du en ide til, hvorledes festen skal afholdes og/eller har du lyst til at deltage i det praktiske arbejde i forbindelse med afholdelsen af festen, vil ejerforeningens bestyrelse med glæde høre fra dig

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 1. februar 2011