

IBSTRUPPARKEN III

Marts 2012



Årsberetning til generalforsamling 2012

Ejendommen

1. Afleveringsforretning

Ejendommens renoveringsprojekt er nu ved at være tilendebragt. Byggeriet blev afsluttet før tiden, idet det var planlagt at skulle slutte i begyndelsen af 2012, afhængig af vejret.

Murerentreprenøren, Otto P. Nedergaard, mente, at det kunne gøres hurtigere og fik sat flere folk på, således at arbejdet blev afsluttet lige før jul, og de sidste byggeskure og containere blev fjernet i februar. Alt andet lige til fordel for beboerne med en forkortelse af byggeriet på ca. 2 måneder.

Nu forestår så afleveringsforretningen, som er blevet noget besværliggjort af, at entreprenøren er gået konkurs. Foreløbig er der dog udfærdiget mangellister på alle blokkene udarbejdet af Fogh & Følner samt en af bestyrelsen udpeget ekspert, som skal varetage ejendommens interesser.

Desuden er der sendt en skrivelse rundt til alle beboerne med opfordring om at meddele bestyrelsen, om den enkelte beboer har opdaget fejl og mangler, som bør vurderes og evt. repareres. Der har endvidere været foretaget ekstraordinær stikprøvekontrol i to af blokkene. Ovenstående mangellister, beboernes mangellister samt de af bestyrelsen allerede påpegede mangler vil blive tilsendt kurator for konkursboet og dermed indgå i de retmæssige krav bestyrelsen har overfor entreprenøren.

På generalforsamlingen vil man dels blive orienteret om resultatet af beboerundersøgelsen, og dels hvilke konsekvenser entreprenørens konkurs har for restarbejde, udbedringer og økonomisk garanti.

2. Gadedøre og kældervinduer

Efter års tovtrækkeri med firma MVZ er det endelig lykkedes med trusler om retssag at få firmaets ansvarlige konduktør i tale. Bestyrelsen har i den forbindelse haft flere byggesagkyndige inde over sagen for at få belyst, hvilke mangler og fejl der er ved gadedørene og kældervinduerne. Det blev til en lang liste, som nu er forelagt for firmaet, og som i alt væsentligt har accepteret at udbedre manglerne. Det drejer sig om skæve døre, forkert og fejlagtigt fugearbejde, bøjede beslag, døre der ikke lukker ordentligt og mange andre forhold. Bestyrelsen ser frem til at kunne lukke denne sag i løbet af foråret, hvorefter de indre vægarealer omkring gadedørene kan færdiggøres med fuger og maling.

Terrazzo i opgangene

Det skulle være så dejligt at få lavet nye måtterammer inden for gadedørene, fordi de gamle rustede og ødelagde terrazzoen. Det skulle vise sig at være sværere end troet. Stort set alle nye terrazzo-belægninger er behængt med fejl i form af revner og huller. Da disse arbejder er en del af murerentreprisen i byggeprojektet med en underleverandør, vil disse forhold indgå i mangellisten til kurator for konkursboet.

3. Faldstammer og stigerør

Det er formentlig ikke beboerne ubekendt, at bestyrelsen længe har arbejdet med at undersøge tilstanden på ejendommens faldstammer og stigestrange, som efter manges udtalelser for længst burde have været udskiftet. At der ikke er sket større skader end de hidtidige siges at være et under. Derfor har bestyrelsen efter længere tids analyse af egnede specialister på området entreret med to rådgivere, som vil hjælpe os med at analysere tilstanden og give os et kvalificeret bud på, hvor slemt det står til og dermed arbejdets omfang og dets økonomi. Begge rådgivere er VVS-ingeniører. Den ene vil foretage stikprøver af ejendommens stigerør, og den anden vil undersøge vore faldstammer. Da sidstnævnte problem med faldstammerne er det, der i givet fald vil medføre de største ulemper for beboerne, hvis de skal skiftes, håber bestyrelsen at kunne fremlægge en rapport på generalforsamlingen. Et foreløbigt kompetent forslag går ud på at fore faldstammerne indvendig med glasfiberarmeret polyester efter omhyggelig afrensning – en procedure som er velbeskrevet og også prøvet mange steder. Hvis dette kan lade sig gøre, vil det i sidste ende betyde mindre ulejlighed for beboerne, idet arbejdet med en faldstamme kun vil tage ca. 2 dage. Udskiftningen af stigerør hænger sammen med problemerne beskrevet i næste punkt.

4. Det varme vand

Der har i flere år været problemer i bebyggelsens yderste blokke med varmt vand og varme radiatorer. Der er i årets løb lagt rigtig mange kræfter i at løse problemerne. Således er der udskiftet cirkulationspumper, som i øvrigt trængte til det, og der er isat en del lokale reduktionsventiler, som skulle forbedre situationen, der hvor det er koldest. Det har hjulpet en anelse, til gengæld har de, der har haft varme nok fået endnu mere. Det er en uholdbar situation, som nu tydeligvis skyldes forstoppelse og korrosion i de rør der fører vand til og fra blokkene. De tykke føderør, som ligger i jorden mellem blokkene er nu så tærede, at de bør skiftes. Det kommer ikke som nogen overraskelse, også her har eksperter kløet sig bag øret og undret sig over, at de store katastrofer ikke er indtruffet for længst. Vi har bare været heldige lige indtil fornylig, hvor et føderør mellem blok 4 og 5 samt et hovedtilførselsrør i varmecentralen sprang læk med stort udslip af vand. Meget hurtigt trådte vores faste VVS-folk til og fik udbedret skaderne med helt nye rør. De nye rør er topisolerede og meget modstandsdygtige over for vand og korrosion, idet de er lavet af PVC. Det sørgelig syn med det gamle rør kan ses i varmecentralen. De gamle rør mellem blokkene ligger direkte i jorden uden nogen form for reel isolation og er dermed udsat for vand og korrosion. Samtidig må man konstatere, at varmetabet og dermed beboernes penge fosser ud i den blå luft. Tilstanden af rørene inden i vores blokke er ved at blive undersøgt, og resultatet forventes at foreligge inden generalforsamlingen. Ind til videre er status den, at vi ikke står over for et akut problem, men perspektivet er uhyggeligt og må gøres til genstand for en diskussion på den kommende generalforsamling.

5. Renovering af varmecentral

I det forløbne år er flere af de gamle cirkulationspumper blevet udskiftet, fordi de var utidssvarende og støjende. Ligeledes er der foretaget en del støjreducerende tiltag, idet flere beboere i blok 5 er generet af pumpe- og rørstøj. Endnu er det helt tilfredsstillende resultat ikke opnået, men der arbejdes med problemerne.

Fra vores rådgivende VVS-ingeniør - understøttet af Danfoss - er bestyrelsen informeret om, at det vil være formålstjenligt at udskifte varmevekslere, fordi de er nedslidte, og derfor medfører en straffeafgiften til DONG., idet der er et stort energispild pga., at returvandet er for varmt. Man forventer at kunne reducere denne strafafgift med ca. 50.000 kr. om året, hvorved det kan svare sig at skifte varmevekslerne. Planen er derfor, at vi får skiftet beholderne samt får ny moderne elektronik. Bestyrelsen har sammen med Jens Anker Hansen overvejet, hvorledes udgiften kan finansieres. Sidste tilbud på udskiftning af varmevekslere og elektronik lyder på henholdsvis 326.000 kr. og 85.000 kr. begge beløb + moms. Jens Anker Hansens forslag om at afskrive udgiften over varmeregnskabet, så den bliver "neutral" for den enkelte beboer vil blive fremlagt på den kommende generalforsamling. Vi må også i forbindelse med dette punkt og tidligere omtale af føderørene i jorden konstatere, at vi sender en masse varme ud i naturen i stedet for selv at få glæde af den – og så betaler vi oveni købet for det.

Sluttelig er viceværtens/inspektørens kontor ved at blive gennemgribende moderniseret med toilet og håndvask samt ny rumindretning. Bestyrelsens møderum ved siden af inspektørens har fået en mindre overhaling med maling, så det dog er nogenlunde at opholde sig i ved de månedlige bestyrelsesmøder og hyppige konsulentmøder.

6. Trapperne

Alle gadedøre er blevet forsynet med nye dørholdere specialkonstrueret af en af vores inspektørs mange kontakter, idet de store låsefirmaer ikke var i stand til at løse opgaven. Resultatet er meget tilfredsstillende med god finish og design. For vore ældre beboere og personer med mange pakkenelliker betyder dette praktiske tiltag nu, at man ikke skal bukke sig ned for at haspe døren. Som en beboer udtalte det "en drømmeopfindelse". Bestyrelsen er klar over, at alle trapper trænger gevaldigt til at blive malet fra top til tå. I løbet af efteråret vil der blive taget stilling til, hvornår man kan påbegynde dette arbejde. Lige nu er der mange andre presserende ting der tynger vores økonomi og som kræver akut handling.

Udenoms-arealerne

7. Flisearealerne og asfalten

Alle flisearealer vil til foråret blive gennemgået med henblik på udskiftning af defekte fliser og ujævne flisearealer. En del af arbejdet hører under entreprenøren, idet det er hans tunge maskiner, lastbiler og stilladser, der har forårsaget skaderne. Ligeledes vil asfaltarealerne blive gennemgået og om nødvendigt repareret, der hvor der er lunger og revner.

Slutteligt vil der blive genetableret bankestativer for enden af blok 1 og tørreplads for enden af blok 3 begge ved gavlen mod banen.

8. Beplantning

Beplantningen ved blok 2 blev klippet meget ned pga. stilladsarbejdet ved denne blok. Der er blevet plantet nye buske og planter rundt om denne blok, helt i den gamle ånd, med halvrunde bede. Det er nu bestyrelsens ønske at få hele bebyggelsens randbeplantning til at se sådan ud.

Arbejdet bør kunne påbegyndes i 2013, når resultatet fra blok 2 er ”sprunget” ud i dette forår og sommer. Øvrige bede trænger til en kærlig grøn hånd, da der er huller og døde pletter. Dette vil blive ordnet i løbet af foråret.

9. Pergolaer

I entreprisen for byggeriet var også reovering af pergolaerne – dog undtaget glaspladerne. Det er bestyrelsens hensigt, at pergolaerne umiddelbart efter afleveringsforretningen – formentlig i 2013 skal færdiggøres, således at beboerne igen kan nyde at sidde udendørs i sommeraftenerne og grille. Bestyrelsen vil forsøge at finde den fornødne kapital til dækning af udgiften, som anslås til 220.000 kr.

10. Containerplads

Containerpladsen har fået nyt rækværk, som vil blive malet hvidt til foråret. Samtidig indføres en ny storskraldshåndtering.

I dag benytter vi en container til alt affald, som bliver tømt, når viceværten bestiller tømning. Denne løsning koster årligt ca. 50.000,-. Ved at skifte til en vippecontainer, som kun må indeholde småt brændbart, kan vi spare disse penge. Det kan vi, fordi vi allerede betaler til ”storskraldsordningen” i kommunen og som sådan er det kommunens pligt at hente vores skrald. Fra d. 1/5-2012 vil denne ordning træde i kraft, og hvad betyder det for dig som beboer? Det betyder, at du fremover skal sortere dit affald i ”Metal”, ”Elartikler” og ”Småt brændbart” og placere det i afmærkede båse ved siden af containeren. Viceværten vil derefter anbringe det brændbare affald i vippecontaineren, der såvel som ”Metal” og ”El-artikler” vil blive afhentet af kommunen. Med andre ord et lille mindre sorteringsarbejde for alle med en god besparelse i udsigt. Stort brændbart som fx skabe, senge og stole samt komfurer og køleskabe skal man selv sørge for at aflevere enten på Genbrugsstationen eller ved at sætte det ud på Smakkegårdsvej på de tidspunkter, som er angivet i Kommunens storskraldbrochure. Sådan har det altid været, men det er der en del af vore beboere, som aldrig har respekteret. Det bliver de så nødt til nu. Der vil i forbindelse med, at ordningen træder i kraft, blive opsat instruktioner ved containeren.

11. Banehusene og fartkontrol

Det har længe været en torn i øjet på en del af vore beboere og bestyrelsen, at beboerne på banestien kører alt for stærk på vores vej. Vi kan ikke forhindre dem i at passere gennem vores bebyggelse, det har de en tinglyst ret til. Men vi kan forhindre dem i at køre for stærkt, hvilket er til ulempe for vores beboere og også med til at ødelægge vejen. Derfor har bestyrelsen vedtaget, at der monteres nogle vej bump, som skal forhindre racerkørsel. Desuden vil der blive opsat advarselsskilte, som angiver, at der er vej bump.

Vores Administrator er gået i gang med at undersøge, hvad den omtalte tinglyste ret indebærer, hvem der har vedligeholdelses-pligten på banestien og dens tilliggende arealer, samt om vi kan påligne beboerne på banestien at være med til at vedligeholde den ”fælles” vej.

Diverse

12. Tyverisikring

På baggrund af, at der i efteråret fandt en del tyverier sted i vore kældre og flere indbrud i lejligheder, har bestyrelsen besluttet at montere nye og mere moderne låse og cylindre - til erstatning af de gamle utidssvarende og ikke tyverisikre låse - på ydre såvel som indre kældertrappedøre samt på tørre- og vaskerum. Beboerne vil senere blive orienteret om udlevering

af nye nøgler.

13. Beboerfest

Den annoncerede beboerfest i august 2011 måtte desværre aflyses. Til trods for at festen i 2010 var en så stor succes, at de fleste ønskede den gentaget og også ville anbefale den til andre, så var tilmeldingen endnu mindre end i 2010. Der var kun 11 tilmeldte, hvilket er underligt, da mange har efterspurgt fest, samvær og hygge. På baggrund af dette nedslående resultat vil bestyrelsen ikke annoncere flere sommerfester.

14. Inspektørfunktionen

Bestyrelsen har med stor tilfredshed konstateret, at beslutningen om at udvide vicevært Flemming Stennicke Larsens kompetenceområde til også at gælde inspektørfunktionen, som tidligere blev varetaget af Qvortrup Administration, har været en stor succes. Aldrig har bestyrelsen haft så megen føling med, hvad der sker, hvor det sker og hvordan tingene skal løses, siden Flemming tiltrådte. Alenlange ventelister på arbejder er reduceret til få løbende opgaver, hvilket skyldes den daglige brede kontakt, som Flemming har til vore leverandører. Bestyrelsen har samtidig besluttet, at Flemming deltager i bestyrelsens månedlige møder med taleret. Også det har bidraget til en meget bredere orientering af bestyrelsen. Alt i alt en rigtig god ide, som økonomisk er overkommelig, idet vi sparer en del af det honorar, som vi tidligere har betalt Qvortrup Administration.

Så beboerne skal derfor fremtidigt henvende sig til Flemming, såfremt der er problemer, man ønsker løst. Som daglig medarbejder har Flemming tilknyttet Carsten Villebæk. Få opgaver tilbagestår hos Qvortrup Administration, det gælder fx forsikringsager.

Bestyrelsen holder møde den første tirsdag i hver måned. Forslag, som beboerne ønsker behandlet, kan afleveres til bestyrelsen eller Flemming senest en uge inden.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen