

# Generalforsamling i E/F Ibstrupparken III



# Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
- 3) Fremlæggelse af fordelingsregnskabet for det forløbne år til godkendelse
- 4) Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan og budget
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer
- 6) Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Valg af dirigent og referent

# Bestyrelsens beretning

# Bestyrelsens beretning

- Beretningen er uddelt til foreningens medlemmer som en del af indkaldelsen

# Bestyrelsens beretning

## Afleveringsforretningen:

- Renoveringsprojektet næsten tilendebragt
  - Malerarbejder afventer frostfrit vejr
  - Tagarbejder afsluttet
  - Murer entreprisen Otto P. Nedergaard gået konkurs netop som afleveringsforretning skulle foretages
- Mangellister udarbejdet, herunder ekstraordinære stikprøver og beboerindsigelser samlet og tilsendt kurator som foreningens krav over for konkursboet – konkursbo afventes
- (JAH om konsekvenser herunder garantien)

# Bestyrelsens beretning

## Gadedøre og kældervinduer:

- Trusler om retssag mod MVZ har fået firmaet til at acceptere vores krav om udbedring af fejl og mangler
- Bestyrelsen forventer at fejl og mangler udbedres i løbet af foråret
- Derefter kan indre vægarealer færdiggøres (fuger og maling)

# Bestyrelsens beretning

## Terrazzo i opgangene:

- De nye terrazzo-belægninger er stort set alle behængt med fej i form af revner og huller
- Terrazzo-belæggningerne er en del af murerentreprisen og således indeholdt i mangellister til konkursbo



# Bestyrelsens beretning

## Faldstammer og stigstrengene:

- Faldstammer og stigstrengene har længe været i bestyrelsens fokus
- VVS rådgivere har gennemgået begge forhold
- Ad. Faldstammer:
  - Løsningsforslag med indvendig glasfiberarmering efter afrensning
    - En væsentlig billigere løsning
    - Med væsentlig færre gener

Behandles under dagsordenspunkt 5.1.1 og 5.1.2

# Bestyrelsens beretning

## Det varme vand:

- Problemer med temperaturer i de yderste blokke
  - Cirkulationspumper udskiftet
  - Isat lokale reduktionsventiler

## Korrosion i rør mellem blokkende

- Rør mellem blokkene er uisolerende og medfører betydeligt varme/penge tab
- Betydelig korrosion betyder betydelig risiko for pludselig rørbrud og dyre reparationer

Behandles under dagsordenspunkt 5.2.1

# Bestyrelsens beretning

## Renovering af varmecentral

- Cirkulationspumper udskiftet pga. temperatur- og støjproblemer
- Vores varmevekslere er nedslidte og medfører stort energispild med for varmt returvand
  - Det medfører straffeafgift på 50.000 kr. årligt
  - Bestyrelsen indstiller udskiftning af varmevekslerne (dagsordenspunkt 5.2.1)
- Viceværtens kontor er blevet opdateret (toilet, bruseniche, ny ruminddeling, malet)

# Bestyrelsens beretning

Udenoms-arealer:

Fliser og asfalt:

- Alle flisearealer vil blive gennemgået i løbet af foråret
- Alle asfaltarealer gennemgås for lunger og revner
- Genetablering af bankestativer (blok 1) og tørreplads (blok 3)

# Bestyrelsens beretning

Udenoms-arealer:

## Beplantning:

- Nye buske plantet rundt om blok 2 (halvrunde bede)
- Bestyrelsen ønsker samme udseende for den øvrige randbeplantning i bebyggelsen
  - Arbejde kan sættes i gang i 2013, når vi har set blok 2 "springe ud"
- Øvrige værdigt trængende bede vil blive eftergået i løbet af foråret

# Bestyrelsens beretning

Udenoms-arealer:

Pergolaer:

- Glasplader forventes isat i 2013 efter renoveringssagens afslutning
- Udgift anslået til ca. 220.000 kr.

# Bestyrelsens beretning

Udenoms-arealer:

## Containerplads:

- Nyt rækværk – males hvidt
- Indførelse af storskraldsordning pr. 1/5
  - Årlig besparelse på 50.000 kr. ved at lade kommunen hente affald
  - Sortering af affald ”metal”, elartikler og ”småt brandbart”
  - Instruktioner opsættes ved container

# Bestyrelsens beretning

Udenoms-arealer:

Banehusene og fartkontrol:

- Vejbump monteret for at sænke hastighed på køretøjer til/fra banestien
- Vedligeholdelsespligt på banestien og "fælles vej" undersøges



# Bestyrelsens beretning

## Tyverisikring:

- Tyverier fra kældre i efteråret 2011 og senere indbrud i lejligheder
- Beslutning om montering af moderne låse og cylindre på ydre og indre kældertrappedører samt tørre- og vaskerum
- Beboere vil senere blive orienteret om udlevering af nøgler m.v.

# Bestyrelsens beretning

## Beboerfest:

- Ringe tilslutning til beboerfest august 2011
- Opfordring (!): Hvis nogen (uden fra bestyrelsen) vil prøve lykken i 2012 nedsættes der et udvalg som bemyndiges af bestyrelsen med budget
- Henvendelse til bestyrelsen
  - Det samme gælder i øvrigt andre sociale aktiviteter!
    - Fx loppemarkeder m.v.

# Bestyrelsens beretning

## Inspektørfunktion:

- Stor tilfredshed med udvidelsen af viceværtens kompetenceområde til også at indebære inspektørfunktion
- Styrket samarbejde med bestyrelsen og økonomisk fordelagtigt for ejerforeningen
- Alle henvendelser vedr. løbende problemer går fremover til Flemming
- Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde 1. tirsdag i hver måned. Forslag fra beboere kan afleveres til bestyrelsen eller Flemming senest én uge inden

Spørgsmål til  
bestyrelsens  
beretning ?

# Fremlæggelse af fordelingsregnskab

# Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan

# Vedligeholdelsesarbejder 2012 -

- Relining af faldstammer og evt. nye stigstrengene
- Nyt glas til pergolaerne
- Nye fliser foran forretningsblokkene
- Maling af udvendigt træværk (ca. 2020)
- Renovering af paptag (ca 2020)

# Fremlæggelse af budget 2012



Forslag fra bestyrelsen og  
medlemmer

# Relining af faldstammer

- Faldstammerne nærmer sig den forventelige levetid.
- Overordnet set to muligheder:
  - Komplet udskiftning
    - Meget omfattende og belastende for beboerne
    - Dyr løsning
  - Relining (Proline)
    - Minimale gener for beboerne
    - Koster ca. 1/3
    - Dobbelt så lang garantiperiode og samme forventede levetid som nye faldstammer

# Relining af faldstammer (fortsat)

- Finansieres uden ekstraindbetaling fra medlemmerne
- Tilstanden af vores stigstrengene er fortsat uafklaret, men bestyrelsen frygter, at udskiftning kan være påkrævet inden for en kort årrække !
- Relines faldstammerne som foreslået vil en udskiftning af stigstrengene kræve ekstraindbetaling fra ejerforeningens medlemmer.

# Stigstreng

- Der har været udtaget 9 rørprøver til analyse hos Force Technology.
- For 6 af prøverne vurderes restlevetiden til at være 10-15 år eller endnu mere.
- For 3 af prøverne vurderes restlevetiden til at være tæt på opbrugt.
- Det er endnu uklart, hvorfor prøverne er faldet så forskelligt ud – det er ved at blive undersøgt.

# Relining af faldstammer

## Den rådgivende ingeniørs vurdering

# Renovering af varmecentral samt vandrør i terræn

- Utilstrækkelig afkøling af vand fra fjernvarmen betyder en årlig strafafgift
- Dårligt isolerede rør i terræn betyder stort varmespild i systemet
- Rørene i terræn må antages at være ved at være tæret op
- En samlet udskiftning/renovering kan foretages uden ekstraindbetaling fra ejerforeningens medlemmer, idet den kan finansieres med et fælleslån, hvis ydelse betales af besparelsen

# Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

- Bestyrelsesmedlemmer (for 2 år):
  - Niels Gram Jeppesen modtager genvalg til bestyrelsen.
  - Jakob Bækgaard Andersen, 191, 2.tv. Modtager valg til bestyrelsen

Suppleanter (for 1 år):

- Martin Nielsen genopstiller

# Valg af revisor



Eventuell

Tak for i aftern !