

IBSTRUPPARKEN III



Bestyrelsens beretning 2013

Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 21. marts 2013 på Schæffergården.

BYGNINGSRELATEREDE FORHOLD

Renoveringsprojekt

Vores store renoveringsprojekt er afsluttet, og konstaterede mangler er udbedret, for så vidt angår de nye kældertrapper, malerarbejder og tagarbejder. Det er bestyrelsens opfattelse, at gennemførelsen af dette projekt har givet vores bygninger et stærkt tiltrængt ansigtsløft. I den store murerentreprise er der stadig mangler, fordi entreprenøren, Otto P. Nedergård (OPN), gik konkurs inden arbejdet var helt afsluttet. Bestyrelsen måtte hyre en ny og uafhængig rådgiver for at få vores egentlige rådgiver på projektet, Fogh & Følner, til at erkende, at der er problemer med det arbejde, der er udført på altanerne. Den uafhængige vurdering førte til, at Fogh & Følner undersøgte altanerne endnu en gang – og de kom i anden omgang også frem til, at der var mangler. For denne ekstra undersøgelse samt opgørelse af udbedringsomkostningerne for OPN's mangler til brug for en boopgørelse, sendte Fogh & Følner en efter bestyrelsens mening for stor ekstra regning. Bestyrelsen nægtede at betale, og har nu indgået forlig med Fogh & Følner om at betale halvdelen af det beløb, de havde forlangt.

Mangler i udført arbejde udbedres normalt af den entreprenør, der har udført arbejdet og for dennes regning. Det lader sig imidlertid ikke gøre, når entreprenøren (OPN) er gået konkurs. Manglerne er derfor blevet anmeldt til forsikringen på projektet, og efter god indsats fra vores uafhængige rådgiver samt advokat Svend Carstensen fra Qvortrup Administration har forsikringen udbetalt næsten 1 mio. kr. (det nøjagtige beløb findes i regnskabet). Væsentlige mangler i OPN's arbejde forventes at blive udbedret i løbet af foråret 2013. Da bestyrelsen ikke længere har tillid til Fogh & Følner, vil mangeludbedringen blive forestået af en anden rådgiver.

VVS

Udskiftning af varmerør i terræn

I sensommeren 2012 blev vandrør til såvel centralvarme som varmt brugsvand imellem blokkene udskiftet. Baggrunden for udskiftningen var, at vi havde haft et rørbrud på et af disse vandrør, og det viste sig, at pågældende rør var nærmest tæret op. Endvidere var de rør, der blev gravet fri i forbindelse med dette rørbrud, i det store og hele uisolerede. For at undgå flere dyre uplanlagte udskiftninger af gennemtærede vandrør i terræn besluttede generalforsamling sidste år, at alle rør skulle skiftes til nye velisolerede rør. Udgiften til dette arbejde skulle dækkes af den besparelse, som et mindre varmetab fra rørene vil medføre. Det var forventningen, at standen af de rør, som blev gravet op i forbindelse med ovennævnte rørbrud, var repræsentativ for alle rørene. Straks arbejdet gik i gang, viste det sig imidlertid, at en stor del af rørene var blevet udskiftet og isoleret for omtrent 30 år siden. Det betyder, at udskiftningen giver en mindre reduktion i varmetabet fra rørene end forventet. VVS ingeniøren har på basis af tilstanden af de udskiftede rør revideret sin beregning af reduktionen i varmetabet til en besparelse på ca. kr. 206.000 pr år

Af praktiske årsager er der blevet skiftet ventiler i forbindelse med udskiftningen af vandrørene i terræn. Udskiftningen af ventilerne kan ses som en forberedelse til en forventet kommende udskiftning af vandrørene inde i bygningerne, og har betydet, at projektet er blevet ca. kr. 500.000 dyrere end forventet. Til gengæld skal ventilerne så ikke skiftes i forbindelse med udskiftningen af rørene inde i bygningerne. Når begge projekter er afsluttet, vil vi have opnået en besparelse ved at skifte ventilerne i første omgang, idet vi har undgået at betale for dobbeltarbejde.

Renovering af varmecentral

På generalforsamlingen 2012 blev det vedtaget at foretage en renovering af varmecentralen. Renoveringen skulle finansieres ved en reduktion af den strafafgift, der med det nuværende anlæg årligt betales på grund af for ringe afkøling af fjernvarmevandet. Bestyrelsen besluttede imidlertid at udskyde dette projekt for ikke at have for mange "bolde i luften" - både økonomisk med et stort, uafsluttet renoveringsprojekt og et projekt med udskiftning af vandværk i terræn samt usikkerhed om tilstanden af vandinstallationerne i bygningerne. Der er ikke ændret noget på baggrunden for projektet i det forløbne år, og det er bestyrelsens plan, at projektet gennemføres i år.

Brugsvandinstallation i blokkene (stigestrengsprojekt)

Modsat vandrørene i terræn ved vi, at der ikke er foretaget nogen større samlet renovering af vandinstallationerne i vores bygninger. Anlægget er således i det store og hele det oprindelige fra 1946, og som sådan over den forventede levealder. Der har inden for de seneste par år også været et par rørbrud på de store varmtvandsrør. Det er ikke lykkedes for bestyrelsen at få en VVS-kyndig rådgiver til at anbefale andet end en snarlig samlet udskiftning til nye rør i rustfrit stål. En sådan udskiftningen er derfor på dagsordenen for generalforsamlingen i 2013. Det skal bemærkes, at det forventes, at centralvarmesystemet stadig kan leve mange år, og derfor ikke på nuværende tidspunkt skal udskiftes.

Faldstammer

På sidste års generalforsamling var en renovering af vores aldrende faldstammer på dagsordenen, og det blev vedtaget, at en sådan renovering skal foretages ved støbning af nye rør i polyesterplastik inde i de oprindelige rør, en metode, som kaldes relining. Iværksættelsen af projektet blev imidlertid udskudt på grund af usikkerhed om restlevetiden af vores brugsvandinstallation, og dermed om ejerforeningens økonomi. Vi ved nu, at brugsvandinstallationen bør udskiftes. Det er faldstammernes tilstand naturligvis ikke blevet bedre af, men bestyrelsen prioriterer en renovering af brugsvandinstallationen højere, end en renovering af faldstammerne. Ikke mindst fordi skaderne i forbindelse med brud på brugsvandsrør er betydeligt større, end skaderne fra en faldstamme, som er lidt utæt. Renovering af faldstammerne er stadig nødvendig, inden de bliver i for dårlig stand, og er derfor igen på dagsordenen for generalforsamlingen 2013.

Lokal afledning af regnvand

I starten af 2012 fik bestyrelsen undersøgt muligheden for etablering af "lokal afledning af regnvand" (LAR), altså etablering af et nedsivningsanlæg, som kan bortlede regnvand lokalt i stedet for, at det ledes i kloakken. Der gives tilskud til etablering af et sådant anlæg, og VVS ingeniørens skøn viste, at tilskuddet ville være ca. kr. 450.000 (inkl. moms) højere end anlægsudgifterne. Både sommeren 2010 og 2011 bød på nærmest tropiske skybrud med efterfølgende lange perioder med meget fugtige kældre og opfugtning af såvel kældergulve som kældervæge/fundament. Da bestyrelsen var nervøs for, at etablering af et nedsivningsanlæg ville betyde en øget fugtbelastningen af kældrene, besluttede vi ikke at gå videre med projektet, fordi vi ikke mente, at overskuddet stod i rimeligt forhold til risikoen. I øvrigt kræver et nedsivningsanlæg løbende vedligeholdelse om end ikke særligt hyppigt.

INFORMATION / ADMINISTRATIVT

Udskiftning af kælderørslåse

Der er i 2012 skiftet låse i vores kælderdøre. Det nye system med systemnøgler er betydeligt sikrere end de gamle og udtjente låse, og samtidigt har man nu kun adgang til de kældre, hvor man har kælderrum eller vaskekælder. Bølgen af indbrud i kælderrum havde lagt sig inden udskiftningen, og der har så vidt vides ikke været konstateret indbrud i kælderrum efter udskiftningen.

Affaldshåndtering

Vores gamle storskraldscontainer bliver ændret til en mere differentieret affaldshåndtering i Gentofte Kommunes regi. Vi bliver således mere miljørigtige og sparer samtidigt de penge, der hidtil har været anvendt til tømning af den gamle container.

Bibliotek ved Mad med Omtanke

Bestyrelsen har i 2012 givet Gentofte Kommune tilladelse til at opstille en bog-bytte "skulptur" på det lille fliseareal foran Mad med Omtanke (nr. 187).

YouSee bredbånd

Bestyrelsen har accepteret et tilbud fra YouSee om bredbånd på vores kabelTV-anlæg. Etableringen vil koste YouSee ca. kr. 62.000 for at etablere en returvej i anlægget. Den investering ønskede YouSee at sikre sig tilbagebetalt via en forøgelse af ejerforeningens bindingsperiode til 5 år (+ 9 måneder). Denne bindingsperiode fandt bestyrelsen urimelig og har fået den nedsat til 3 år (+ 9 måneder). I øjeblikket er den hurtigst mulige ADSL forbindelse hos os på ca. 10Mb/1Mb. Med YouSee bredbånd vil man kunne komme op på 100Mb/10Mb for 449 kr. pr. måned. Etableringen af bredbånd på vores kabelTV forventes ikke at medføre andre ændringer.

Bestyrelsen

Merethe Buch er efter eget ønske trådt ud af bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem Jesper Niros er flyttet fra ejendommen, men ejer stadig en lejlighed i ejendommen. Jesper har ønsket at overlade sin plads i bestyrelsen til en anden. Per Deleuran har i en lang periode været bortrejst og har i den forbindelse ændret status fra bestyrelsesmedlem til suppleant. Per har sat sin lejlighed til salg, men deltager stadig aktivt i bestyrelsesarbejdet, og tilbudt at fortsætte hermed ind til lejligheden er solgt, hvilket resten af bestyrelsen har accepteret.

Vicevært

Det daglige viceværtarbejde varetages af Kim, der efterhånden er ved at være godt inde i de daglige rutiner i vores ejerforening. Flemming Larsen fungerer stadig som inspektør og udfører også praktisk arbejde (herunder snerydning) og deltager i bestyrelsesmøder, men ses ikke så ofte på ejendommen, som det tidligere var tilfældet.

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.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 5. marts 2013