

IBSTRUPPARKEN III

Bestyrelsens beretning 2014

Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 18. marts 2014 på Schæffergården.



BYGNINGSRELATEREDE FORHOLD

Renoveringsprojekt

Status er stadig som ved sidste års generalforsamling, at der udestår en del mangeludbedring på Otto P. Nedergårds entreprise på grund af konkurs. Årsagen er dels, at den rådgiver, bestyrelsen har valgt til generel byggeteknisk rådgivning, har været længe om at melde tilbage, dels at bestyrelsen er blevet rådet til at tage hovedparten af den resterende mangeludbedring som almindelig vedligeholdelse, da udbedring af manglerne set ud fra et byggeteknisk synspunkt ikke haster. Udbedring af de altaner, der har været udtaget prøver fra, vil ske i år.

VVS

Livets gang i vores ejendom har det forgangne år i høj grad været præget af to store renoveringsprojekter: Udskiftning af vores brugsvandinstallation og relining af faldstammerne. Begge projekter har udgjort en stor belastning for både beboere og bestyrelse.

Brugsvandinstallation i blokkene (stigestrengsprojekt)



Brugsvandsinstallationen i vores ejendom er blevet gennemgribende renoveret i 2013 således, at de oprindelige galvaniserede jernrør nu er udskiftet til tidssvarende rør i rustfrit stål. Baggrunden for udskiftningen er, at den oprindelige installation havde overskredet dens forventelige levetid og at en stikprøveundersøgelse hos Force Technology viste, at ca. 1/3 af de udtagne rørprøver havde meget begrænset restlevetid. Udskiftningen blev iværksat inden den gamle installation var faldet helt fra hinanden for at undgå risikoen for et stigende

antal vandskader i ejendommen.

Arbejdet startede i blok 10 (155 - 157) som planlagt, men kom i denne blok til at tage længere tid end forventet. Navnlige var der lukket for vandet betydeligt længere end forventet i blok 10 således, at de uheldigste beboere var uden vand i næsten en måned. I løbet af projektet blev det muligt at øge arbejdstempoet, så der i de fleste blokke "kun" var lukket for vandet i 2-3 uger. Inden projektet startede, var vi blevet stillet i udsigt, at vi ville kunne få vand i lejlighederne igen væsentligt hurtigere, men det viste sig ikke at kunne lade sig gøre. Det lykkedes mod slutningen af projektet at indhente den tabte tid, og rørarbejdet blev afsluttet et par uger før jul i blok 1 svarende til den oprindelige tidsplan.

Det oprindelige rørsystem var konstrueret, så det har været billigst og simplest muligt at lave. For renoveringen har det betydet, at det ikke har været muligt at bibeholde den oprindelige rørføring på grund af et lovkrav om, at der skal kunne eftermonteres vandmålere på de nye vandledninger således, at vi (måske) på et senere tidspunkt kan foretage individuel forbrugsafregning for hver enkelt lejlighed. Den oprindelige rørføring var ikke hensigtsmæssig for montering af målere. Det har derfor i mange badeværelser været nødvendigt at føre de nye rør mindre elegant, end den oprindelige rørføring.

Der blev konstateret (lidt) bly i malingen på de gamle rør og asbest i en pakning i rørgennemføringen i etageadskillelsen. Begge dele kunne heldigvis håndteres ret enkelt, men især fundet af asbest kom til at betyde en fordyrelse af projektet.

For ejerforeningen har dette været et atypisk projekt, idet ejerforeningen har udskiftet både den del af rørinstallationen, som er ejerforeningens (stigestreng og rør mellem lejligheder), og den del af rørinstallationen, der tilhører de individuelle lejlighedsejere (rør fra stigestreng til tæppesteder). Hele installationen er udskiftet, idet en blandet installation med både rustfri rør og galvaniserede jernrør vil give problemer med hurtig tæring af installationen. Ejerforeningen har endvidere stået for individuelle følgearbejder i de lejligheder, hvor ejeren ikke selv har ønsket at udføre disse.

Økonomisk har ejerforeningens medlemmers betalingen været opdelt i to dele: En del fastsat efter fordelingstal som dækker udskiftning af rørene svarende til de oprindelige forhold i ejendommen og del fastsat individuelt for hver enkelt lejlighed efter hvilke ekstra bygningsarbejder, der var nødvendige for at kunne udskifte rørene. Udførelse af individuelt betalte ekstraarbejder har været et tilbud og en service fra ejerforeningen til de beboere, som gerne ville udnytte denne mulighed. I praksis har langt de fleste valgt at lade VVS-entreprenøren stå for ekstraarbejderne.

Økonomien i projektet har i det store og hele holdt sig inden for de rammer, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Faldstammer



Faldstammerne i vores ejendom er ligeledes blevet renoveret i 2013. Faldstammerne har igennem længere tid givet anledning til klager over udblomstringer og udsivning af "indhold". Renoveringen er foretaget ved relining, hvilket vil sige støbning af et nyt rør i polyesterplastic inden i den oprindelige faldstamme. Traditionelt udskiftes faldstammer til nye faldstammer, men dette er både dyrt og belastende for beboerne mens renoveringen foregår. Relining er både betydeligt billigere og mindre belastende for beboerne mens det foregår.

Tilstanden af vores oprindelige faldstammer viste sig at være betydeligt dårligere end forventet, hvilket har betydet, at det har været nødvendigt at foretage flere partielle udskiftninger af faldstammer end forventet. Projektet har endvidere taget betydeligt længere tid end forventet, og det har været nødvendigt at foretage en ekstra kvalitetssikring af de

relinede faldstammer.

Økonomien i projektet har i det store og hele holdt sig inden for de rammer, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Entreprenøren Proline reklamerer med, at ”*Min lejlighed var jo renere efter end før Prolines tekniker havde været der...*” Det er vi så nogle beboere, der ikke har oplevet, mens andre ikke har kunnet se, at Proline havde været i deres lejlighed.

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 utilstrækkelig afkøling af fjernvarmevandet. Bestyrelsen besluttede imidlertid i 2012 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 vandrør i terræn samt usikkerhed om tilstande af vandinstallationerne i bygningerne. Projektet skulle have været udført i sommeren 2013, men forskellige forhold har gjort, at projektet endnu en gang er blevet udskudt. Det forventes, at projektet kan sættes i gang i løbet af foråret 2014.

Udskiftning af varmemålere

Bestyrelsen har igennem længere tid arbejdet på at ændre vores varmeaflesning fra gammeldags fordampningsmålere til tidssvarende elektroniske forbrugsmålere med fjernaflæsning. Ista, der igennem meget lang tid har stået for varmeaflesningen, ønskede ikke at dele rationaliseringsgevinsten med ejendommens beboere, så bestyrelsen har arbejdet på at hjemtage gode tilbud fra konkurrenter. Det lykkedes i absolut sidste øjeblik, og ista blev opsagt. 2013 er således det sidste år, ista stod for varmeregnskabet. Det bedste tilbud, bestyrelsen har modtaget, betyder en årlig besparelse på godt kr. 10.000 på udfærdigelsen af varmeregnskabet. Det nye firma, Techem, har foretaget sidste aflæsning af de gamle fordampningsmålere samtidigt med monteringen af de nye varmemålere. Der vil blive foretaget samme korrektion for "udsat beliggenhed" med de nye målere, som der har været med de gamle, så skiftet burde - i hvert fald i princippet - ikke betyde en ændring i den enkeltes varmeregning (når der ses bort fra besparelsen i udfærdigelsen af varmeregnskabet).

INFORMATION / ADMINISTRATIVT

Yousee bredbånd

YouSee har opgraderet vores kabel TV-anlæg til at kunne levere bredbånd. YouSee har betalt opgraderingen mod en bindingsperiode for samtlige husstande i ejendommen til modtagelse af mindst YouSee's grundpakke på 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.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 24. februar 2014