

# IBSTRUPPARKEN III

## Bestyrelsens beretning 2015



Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 7. april 2015 på Gentoft Hotel.

### **Udendørsarealer**

#### ***Asfaltarbejde, opstregning og flisearbejde***

Der er i løbet af sommeren 2014 udført asfaltarbejde på ejendommens veje. Vores asfalt var begyndt at sætte sig og slå revner, og efter rådgivning fra specialister valgte bestyrelsen at få lappet de beskadigede områder. Dette skulle gerne forebygge, at frosten bryder belægningen yderligere op, så vi undgår huller og dyrere reparationer af vejkassen. I samme forbindelse er der blevet lavet ændringer og opstregning af nogle af parkeringspladserne. Mest omfattende er ændringerne ved stationsblokken, hvor parkeringspladserne, der løber parallelt med stensætningen til græsset, er blevet drejet, så der er kommet flere pladser, og de skulle være blevet nemmere at bruge.

Noget af flisebelægningen på vores ejendom har i længere tid fremstået med ujævnheder og trængt til en reovering. Især områderne foran erhvervsblokkene har været i dårlig stand, hvilket har bevirket, at bestyrelsen har valgt at iværksætte en større reovering af disse. Arbejdet blev startet i december 2014 og fortsatte i januar 2015, men måtte afbrydes, da frosten for alvor satte ind. Arbejdet vil blive afsluttet i dette forår.

#### ***Grønne områder og forskønnelse***

Vores udendørsarealer skal som vores bygninger passes og plejes, så de fremstår attraktive og ikke forfalder. Den daglige drift håndteres af Egedal, men vi står i den nærmeste fremtid overfor nogle større tiltag, der ligger ud over deres daglige forpligtelser.

Ejerforeningen har været ramt af to alvorlige storme, som kostede det store træ på plænen mellem blok 2 og 5. Bestyrelsen har besluttet, at der i løbet af det næste år skal plantes enkelte træer, så området udsende bevares.

De gamle hække på indgangssiden af blokkene og langs vejen mod stationen er desværre i en dårlig forfatning. De blev håndteret lidt hårdt, da vi var pakket ind af stilladser, og de har også nået en alder med naturlige problemer. Der er over de sidste par år blevet efterplantet, når en plante er blevet fjernet eller er gået ud af naturlige årsager. Denne vedligeholdelse er en kamp vi stille og roligt taber, da forfaldet går hurtigere og hurtigere. Bestyrelsen har derfor valgt, at en udskiftning hækkene kommer på vedligeholdelsesplanen.

## **Bygningsrelaterede forhold**

### **Udskiftning af brugsvandssystem**

Der har været afholdt 1 års gennemgang af de arbejder, der er udført i forbindelse med udskiftningen af vores brugsvandssystem. Der blev ved gennemgangen kun konstateret et mindre antal ikke-almindelige mangler, der efterfølgende er blevet udbedret af entreprenøren.

### **Relining af faldstammer**

1 års gennemgangen af reliningen af vores faldstammer er ikke afsluttet på det tidspunkt, denne beretning er skrevet. I perioden efter reliningen har der været konstateret nogle få problemer med det udførte arbejde. De er alle blevet udbedret med det samme.

### **Renovering af varmecentral**

Det har igennem flere år været planlagt at foretage en renovering af ejendommens varmecentral for at slippe af med en årlig strafafgift på ca. kr. 50.000 på grund af dårlig afkøling af fjernvarmevandet. I 2013 faldt strafafgiften imidlertid til ca. kr. 18.000, så bestyrelsen har besluttet at stille renoveringen i bero, til det igen er fornuftig økonomi i at gennemføre den, eller at den bliver nødvendig, fordi det nuværende anlæg er nedslidt.

### **Vaskekældre**

Ejerforeningen har i 2014 brugt et større beløb på vedligehold af de gamle Unimat-maskiner i vores vaskekældre. Bestyrelsen har derfor valgt at sætte en renovering af vaskekældrene på vedligeholdelsesplanen. De gamle Unimat-maskiner vil blive udskiftet med moderne maskiner, og vaskerierne vil blive opdateret til pengeløs drift,

så man i stedet for mønter betaler med et chip-kort, der afregnes automatisk via administrationen.

## **Mekanisk udluftning af tørrekældre**

Vores tørrekældre fungerer ikke optimalt i sommerhalvåret, hvor der er slukket for centralvarmen. Bestyrelsen har indhentet tilbud på opsætning af en ventilator i hver af de 20 tørrekældre. Prisen viste sig at blive så høj, at bestyrelsen har valgt ikke at gå videre med projektet.

## **Vask af trappeovenlys**

Ovenlysene i vores opgange har ikke været vasket siden de blev renoveret i forbindelse med en brandsikring for mere end 10 år siden, og trængte derfor kraftigt til en "kærlig" hånd. Det har ikke været let at finde nogen, der har villet påtage sig opgaven, men det lykkedes til sidst, og nu fremstår glasset igen rent og pænt.

## **Sydgavle**

Sydgavlene i vores ejendom har været genstand for adskillelige rådgiveres granskning over mange år på grund af fugtproblemer i lejlighederne på anden sal. I forbindelse med den store facaderenovering for ca. 5 år siden var det meningen, at alle fuger i sydgavlene skulle fræses ud og mures på ny. Det viste sig imidlertid, at fugerne generelt var hårde og i god stand, så en udfræsning øjensynligt vil gøre større skade end gavn. I stedet blev fugerne kontrolleret grundigt, og de blev lokalt renoveret de steder, der var behov for det. Efterfølgende har der for et par år siden været tegn på indtrængende fugt i en lejlighed, og pågældende gavle er endnu en gang blevet grundigt undersøgt af murer og rådgiver – med samme resultat som sidst, murværket fejler ikke noget. Denne vinter har budt på perioder med megen nedbør og til tider hård vind fra syd, og i forbindelse med et kraftigt regnvejr og hård vind fra syd er det blevet konstateret, at der enten kan presses vand igennem murværket i gavltrekanten, eller op over muren under taget, eller måske en kombination af de to ting. Murværket i gavltrekanten er tyndere end resten af gavlmuren (1-stens væg), da den kun bærer sin egen vægt, og der skal derfor ikke så stor en fugtpåvirkning udefra til, før der trænger fugt igennem den, som det er tilfældet for resten af muren. Oftest giver det ikke anledning til problemer i lejlighederne, men en gang i mellem kan der i forbindelse med ekstremt vejr trænge vand ned i nogle lejligheder. Bestyrelsen arbejder sammen med en rådgiver på at få lavet en afhjælpning af problemet, så lejlighederne mod sydgavlen ikke fremover bliver ramt af indtrængende fugt fra loftet.

## **Automatudlufte i centralvarmesystemet**

For ca. 3 år siden blev der skiftet automatudlufte i vores centralvarmesystem. De sidder på loftet over lejlighederne. Da fyringssæsonen startede denne vinter gav de anledning til betydelig vandskade i 3 lejligheder, der alle måtte have loftet delvist revet ned og opstillet affugtere i op til en måned. Det er efterfølgende blevet klart, at der ved monteringen af automatudlufterne manglede at blive lavet afløb, så det vand, der fra tid til anden lukkes ud, ikke ender i lejlighederne under dem. Der er nu blevet etableret afløb til en faldstamme fra samtlige automatudlufte, så vi forhåbentlig fremover ikke ser denne type vandskade igen.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 3. marts 2015