

E/F Ibstrupparken III

Bestyrelsens beretning 2017

Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 4. april 2017 på Gentofte Hotel



Maling af opgange

Vores opgange er nu færdigmalet i henhold til ejerforeningens vedligeholdelsesplan. Det var 20 år siden, de sidst blev malet, og det kunne efterhånden ses. Farvevalget er ikke ændret, så opgangene har ikke skiftet udseende, men de fremstår nu i pæn og ordentlig stand. I forbindelse med malingen er de oprindelige navnetavler ved gadedøren blevet fjernet, fordi de ikke længere er nødvendige, da beboernavne fremgår af postkasserne.

Resultatet er efter bestyrelsens mening meget tilfredsstillende, og bestyrelsen har udelukkende fået positiv tilbagemelding fra beboere.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at det ved til- eller fraflytning er beboeren og dennes flyttefirma, der er ansvarlig for reparation af eventuelle skader på opgangen, som måtte være opstået under flytningen. Ved reparation skal de godkendte malingkoder anvendes. Disse kan findes på www.ibstrupparken3.dk under "Praktisk information".

Udskiftning af metaldøre til skralderum

De oprindelige skralderumsdøre har i mange år været ved at ruste op. De er blevet udskiftet med nye metaldøre i stil med de oprindelige døre. Bestyrelsen gør opmærksom på, at det er strengt forbudt at henstille privat affald (møbler, byggematerialer m.v.) i såvel skralderummene som cykelkældrene. Beboere, som overtræder dette forbud, vil blive pålagt at betale for fjernelsen af affaldet.

Ventilationskanaler

Det er med mellemrum sket, at nogle beboere har oplevet, at det har dryppet fra ventilationskanalerne i køkken og badeværelse. Emnet blev behandlet på sidste års generalforsamling. Efter generalforsamlingen har bestyrelsen foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt ejendommens beboere for at afdække problemets omfang og karakter. Resultatet af denne undersøgelse underbygger, at der i overvejende grad er tale om et problem, der opstår i forbindelse med tøndede fygesne i ventilationskanalerne, og viser, at det er meget få, der er ramt af problemet i nævneværdigt omfang.

Da det ikke har været muligt at finde en fornuftig midlertidig løsning på problemet, vil der ikke fra ejerforeningens side blive gjort yderligere, inden taget skal renoveres ca. år 2020. De på sidste års generalforsamling fremførte skader på inddækning m.m. i forbindelse med ventilationskanalerne i et køkken har vist sig at kunne henføres til dårligt håndværk og mangelfuld tilslutning til

ventilationskanalen udført af beboerens egne håndværkere. Disse forhold er derfor ejerforeningen uvedkommende.

Udvendige kældertrapper

Ejendommens udvendige kældertrapper blev total-renoveret for godt 6 år siden. Efter renoveringen har der været en del afskalninger på nogle trapper. Seneste tekniske undersøgelse har afdækket, at de benyttede materialer burde have haft en højere styrke. Der er udført en prøvereparation på den værst medtagne kældertrappe (ved nr. 207). Denne trappe har fået et beskyttende lag, som forhåbentligt bremser yderligere nedbrydning. Hvis behandlingen viser sig at standse yderligere nedbrydning, vil resten af de trapper, der er ramt af afskalninger, få samme behandling over en endnu ikke fastlagt årrække. Det skal bemærkes, at prøvereparationen ved nr. 207 hvad angår udseende ikke er tilfredsstillende, og dette vil blive udbedret af entreprenøren.

Velkomstmappe

Bestyrelsen har længe haft den opfattelse, at ejendomsmæglere ikke gør nok ud af at gøre nye ejere/købere bekendt med ejerforeningens husorden og vedtægter. Bestyrelsen har derfor udarbejdet en velkomstmappe med blandt andet husorden og vedtægter, som bestyrelsen fremover vil sørge for, at alle nye indflyttere får. Bestyrelsen vil efter generalforsamlingen omdele mappen til alle beboerne i ejerforeningen, så alle er informeret om de ganske mange regler og praktiske forhold i vores ejendom.

Ombygninger

I Ejerforeningens vedtægter står anført:

§ 6 Udvendig og indvendig vedligehold

Stk. 10 Ved individuel modernisering eller ombygning af lejligheden skal fornødne bygge- og ibrugtagningstilladelser indhentes hos de lokale bygge- og tilsynsmyndigheder.

Stk. 11 Såfremt der ved moderniseringen eller ombygningen foretages indgreb i ejendommens fælles bestanddele, eksempelvis i etageadskillelsen, skal foreningens tilladelse hertil indhentes forinden arbejdet påbegyndes.

Bestyrelsen kan fastlægge nærmere retningslinjer og forskrifter for udførelsen samt materialevalg ved indgreb i fællesinstallationer i forbindelse med bl.a. lejlighedsmoderniseringer m.v.

Arbejdet skal udføres i nøje overensstemmelse med gældende lovkrav, herunder bygningsreglement m.v.

Rimelige udgifter til sagkyndig bistand for bestyrelsens vurdering af det anførte andragende afholdes af ansøgeren.

§ 4 Bidrag til hæftelse for fælles udgifter

Stk. 3 Til sikkerhed for betaling af ovennævnte bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, **derunder udgifter ved et medlems misligholdelse**, udsteder ethvert medlem at ejerpantebrev, hvis størrelse løbende

fastsættes af bestyrelsen, og som henligger i foreningen som håndpant. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet.

Konklusion:

Ovenstående bestemmelser i ejerforeningens vedtægter betyder, at de i vedtægterne nævnte installationer SKAL udføres af autoriserede og professionelle håndværkere. Bestyrelsen ser gerne, at det er Ejerforeningens fast tilknyttede håndværkere (VVS og EL), der udfører det nævnte arbejde, idet de er bekendt med ejendommens installationer. For så vidt arbejdet ikke bliver udført korrekt og professionelt efter gældende lovmæssige krav, vil det betragtes som misligholdelse, og man vil som ejer af lejligheden blive mødt med et krav om at udbedre og reetablere for egen regning evt. ved inddrivelse via ejerpantebrevet nævnt i vedtægternes § 4.

Vedligeholdelse af altandøre og vinduer

Alle vinduer og altandøre hører under ejerforeningens udvendige vedligeholdelsespligt. Ud over den nødvendige periodiske udvendige malerbehandling er det også med tiden nødvendigt at vedligeholde gummilister, hængsler og låsemekanismer. Gummilister bør efter behov smøres med silikone for at undgå, at de bliver hårde og med tiden mister deres funktion og forhindrer, at vinduer og døre kan lukkes. Hængsler og låsemekanismer smøres med syrefri olie (symaskineolie) eller syrefri fedt. Som beboer kan man med fordel selv foretage vedligeholdelse af gummilister, hængsler og låsemekanismer.

Tyverisikring

Flere beboere har rettet henvendelse til bestyrelsen om de indbrud, der i de seneste år er sket i stuelejlighederne via altandøren, hvor tyven har fjernet listerne omkring fyldningen og fjernet denne eller brækket døren op og dermed skaffet sig adgang til lejligheden. Bestyrelsen har i ovennævnte velkomstmappe skitseret mulige løsninger, som er udført hos et af bestyrelsens medlemmer. For at være på den sikre side og for at få vurderet, om der kan gøres mere, end det der er gjort i nævnte lejlighed, har bestyrelsen bedt en specialist i tyverisikring fra politiet om at vurdere tiltagene ved et besøg i lejligheden. Dette besøg er endnu ikke fastlagt på grund af travlhed i politiet.

Containerpladsen

Bestyrelsen har i løbet af året måttet konstatere, at der i og ved containeren i affaldsrummet stilles skrald, husholdningsaffald og andet, der jf. husordenen ikke må afleveres der. Bestyrelsen har gentagne gange påpeget, at affaldscontaineren og den genbrugsordning, der håndteres af Gentofte Kommune, misbruges af beboerne, og at det koster ejerforeningen mange penge for ekstra tømning af containeren. Regler for brug af affaldscontaineren er jf. husordenen som følger:

1. Udelukkende småt brændbart må afleveres i containeren.
2. Metal, kemikalier og elektronik må kun afleveres i de af Gentofte Kommune opstillede containere, som står bagest i containerrummet.
3. Madrester og andet husholdningsaffald må under ingen omstændigheder efterlades i rummet eller i containeren, idet det er sundhedsfarligt og tiltrækker rotter.
4. Byggeaffald må ikke deponeres i skralderummet. Det skal afleveres på kommunens genbrugsplads.
5. Intet affald må stilles ved siden af containeren, uanset størrelse og karakter.

Storskrald fx møbler, køleskabe, TV og andet inventar, kan stilles ud på Smakkegårdsvej på fortovet mandag i lige uger (hver anden mandag), hvorefter det vil blive afhentet af kommunen (storskraldsordning). Stil affaldet ud inden kl. 7.00 på afhentningsdagen - eller tidligst dagen før.

Se <http://www.gentofte.dk/borger/bolig/affald-og-genbrug/storskrald> for yderligere information.

Gennemgang af kældre, garager og kontrakter

Bestyrelsen har foretaget en gennemgang af samtlige kældre og garager for at sikre, at alle forhold vedr. kontrakter, lejeafgifter og nummerering er i korrekte. Der blev fundet enkelte uoverensstemmelse mellem kælderrums størrelse og det på kontrakterne angivne areal. Den opkrævede leje afhænger af rummets areal. Der er derfor flere uoverensstemmelser mellem den opkrævede leje, og det der burde betales i forhold til den aktuelle m²-pris på kr. 219,35. Der er endvidere en del gamle kontrakter, der er baseret på en lavere m²-pris, mens de seneste kontrakter er i overensstemmelse med aktuel pris. Der vil blive foretaget en justering til det nu gældende niveau ved fremtidig genudlejning. Der vil ikke blive foretaget en lejustering af allerede indgåede kælderrumslejemål ud over en pristalsbestemt justering, som vil blive foretaget hvert år den 1. april.

Fremover skal al henvendelse vedr. ønske om leje af garage og kælderrum ske til inspektøren. Han og et medlem af bestyrelsen vil i fællesskab styre ventelisterne. Der vil ved genudlejning ske en vurdering af, om kælderrum trænger til rengøring og ny maling, og ved ophør af lejemål skal kælderrum returneres i en rimelig stand.

Der har været en del tomme rum i kældrene, der har kunnet forsynes med nye døre og disse vil i fremtiden blive udlejet. Nummerering af kælderrummene er opdateret, så alle aflukkede kælderrum nu er nummereret.

Der er ikke fundet fejl og uoverensstemmelser i garagelejekontrakterne.

Kontrakter med DK Clean og Egedal Ejendomsservice

Bestyrelsen har foretaget en gennemgang og revision af vores kontrakter med DK Clean, som er vores trappevask samt Egedal Ejendomsservice, som er vores daglige inspektør, vicevært, havefolk m.v. Kontakten med DK Clean er opdateret med ganske få tilføjelser. Bestyrelsen er overordnet set tilfreds med den service vi får fra DK Clean.

Samtidig med en revision af kontrakten med Egedal Ejendomsservice har bestyrelsen i samarbejde med vores inspektør Flemming Stennicke Larsen udarbejdet en meget omfattende og detaljeret beskrivelse af viceværtens arbejdsopgaver herunder fastlagt terminer for de enkelte arbejder. Sidstnævnte har vi gjort af hensyn til vores løbende kontrol af kvaliteten af ydelserne samt en vurdering af, om terminerne er hensigtsmæssige i forhold til netop kvantitet og kvalitet. Beskrivelsen er et værktøj, som er til gavn for både vores vicevært og bestyrelsen, idet den muliggør en løbende evaluering fra begge parter. Der ligger i planen ikke nogen kritik af Egedal Ejendomsservice, som bestyrelsen har et godt og tæt samarbejde med.

Egedal Ejendomsservices faste mand på stedet igennem en årrække, Kim Gyldensted, har valgt at fratræde sin stilling, og har fundet nye udfordringer i en anden ejendomsservice-virksomhed. Kims sidste dag hos os vil være d. 31/3-17. Kim afholder endvidere ferie i uge 12. Det er bestyrelsens indtryk, at Kim har været vellidt blandt ejendommens beboere i den tid, han har arbejdet hos os.

Bestyrelsen siger tak for indsatsen igennem årene og ønsker held og lykke fremover. Kims afløser hos os hedder Dennis Bagge og er allerede startet.

Banestien og DONG's transformatorhus

Det har længe været en torn i øjet, at området ved DONG's transformatorhus på banestien har været i en skrækkelig forfatning. Selve transformatorhuset ejes af DONG, og de har vedligeholdelsespligten på huset. Det er fyldt med graffiti, som bestyrelsen ikke kan gøre meget ved udover at henstille til DONG, at den fjernes. Men grunden, hvorpå huset står, tilhører Ibstrupparken III, og det er dermed vores pligt at vedligeholde området. Da bestyrelsen har været lidt i vildrede med ejerskabet af grunden, har denne henligget i en kedelig tilstand med diverse uhumsk affald m.v.. Bestyrelsen har nu taget initiativ til, at området renses op, og en del vild beplantning fjernes, jorden kultiveres, og der plantes meget langtornede buske – det vi i bestyrelsen har kaldt ”fjendtlig beplantning”. Det er vores håb, at dette tiltag kan hindre ophold af personer på arealet og dermed svineri, således at vore beboere kan passere området i sikkerhed og uden ubehag.

Ibstrupparkens beplantning

Beplantningen – det være sig buske og træer – på vores område trænger gevaldigt til en reducere. Buske, der står op ad bygningerne må generelt ikke vokse op over stuealtanens brystning. Bestyrelsen vil derfor iværksætte en omfattende forskønnelse af området i løbet af foråret.

Markiser og farver på markise- og altanstof

Det er i ejendommens husorden fastsat, at markiser samt markisestof monteret på gelænderne til de franske altandøre og gavaltanerne skal være kongeblåt. På baggrund heraf har bestyrelsen foretaget en registrering af markisestof ved gelænderne til de franske altaner. De beboere, som havde forkerte farver på markisestoffet, er blevet bedt om at fjerne det eller erstatte det med stof i korrekt farve. Alle beboere har efterkommet dette krav. Til sommer vil alle markiser blive gennemgået, og for så vidt bestyrelsen finder anledning til at påtale forhold, der er i uoverensstemmelse med husorden og vedtægter, vil dette ske ved skriftlig henvendelse til pågældende beboer.

Parkeringsfelter

Ved garageareal 2 ud for blok 1 er der blevet fjernet tre parkeringsfelter, som var til gene for garageejere, idet brug af parkeringsfelterne i væsentlig grad vanskeliggjorde brug af garagerne. Der vil som erstatning for de sløjfede parkeringsfelter blive genoprettet to tidligere sløjfede parkeringsfelter ud for nr. 209. Det samme problem er tidligere blevet adresseret ved garageareal 1 ud for blok 2. Bestyrelsen arbejder med et forslag om at udskifte de meget slidte og uhåndterlige garageporte til vippeporte. Denne renovering vil blive finansieret via en forhøjelse af garagelejen.

Nye vinduer og døre til pergolarum

Bestyrelsen har indhentet tilbud på nye vinduer og døre i pergolarum (de små rum mellem beboelsesblokkene og de lave forretningsblokke – i forlængelse af pergolarne). Både vinduer og døre er i en sørgelig forfatning med råd og svamp, så de bør skiftes. Forslaget indgår som et punkt på bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

Bladfang

Om efteråret i løvfaldstiden samles der rigtig mange blade i kældernedgangenes afløbsrist i et tempo, så det ikke er praktisk muligt at sikre funktionen af afløbet. Det har flere gange betydet tilstoppede riste og dermed ophobning af vand, som trænger ind i kælderen og flere kælderrum. Det er uholdbart og giver anledning til fugt, råd, skimmelsvamp og dårlig lugt. Derfor har bestyrelsen tjekket, at der er dørtrin indtil kældrene alle steder, og at de eksisterende flade afløbsrist er blevet udskiftet til specialfremstillede pyramideformede bladfang, som erfaringsmæssigt ikke tilstoppes så let af nedfaldne visne blade.

Utætte tage

Siden sidste generalforsamling har der været tre tilfælde af utætte tage, som er blevet opdaget på grund af vandskjolder på loftet i lejligheden under. I alle tre tilfælde har utætheden været i forbindelse med ovenlyset i en opgang. I et af tilfældene var der sket mere opfattende skade på tagkonstruktionen, idet der var gået ægte hussvamp i dele af et spær. Bestyrelsen blev nervøs for, at tre ud af 20 kunne være starten på en tendens, så alle tagrum er blevet efterset for synlige spor efter utætheder i taget. Desværre viste eftersynet, at der flere steder er tegn på utætheder i forbindelse med trapeovenlysene. Det er meningen, at taget skal renoveres med nyt tagpap om ca. 3 år, og i den forbindelse skal der også males vinduer og skiftes tagrender, når der alligevel er stillads på bygningerne. Hvis vi vælger at fremskynde tagrenoveringen, kommer der til at mangle 3 års hensættelser på vedligeholdelsesbudgettet. Bestyrelsen har derfor valgt at holde et vågent øje med tagene og om nødvendigt foretage en lokal udbedring i stil med den, der er blevet foretaget de tre steder taget har været direkte utæt.

Udvendige hovedtrapper

De udvendige hovedtrapper blev total-renoveret for ca. 30 år siden. Der har i en årrække været begyndende revnedannelser i nogle af trinnene, hvilket indikerer, at noget af armeringsjernet er begyndt at ruste. Nogle af disse revner er ved at have en sådan karakter, at bestyrelsen ønsker at undersøge, om der bør gøres noget ved dette.