

E/F Ibstrupparken III

Bestyrelsens beretning 2019



Fremlagt på den ordinære generalforsamling den 26. marts 2019 på Gentofte Hotel.

Vedligeholdelse af ejendommen

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

Det blev på sidste års generalforsamling vedtaget, at der skulle udarbejdes en ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen. Der er indhentet tilbud på udarbejdelse af rapporten fra flere tekniske rådgivere, og bestyrelsen har valgt at lade det rådgivende ingeniørfirma ART-TEK ApS udføre opgaven. Efter at tilstandsrapport og tilhørende budgetplan (forslag til vedligeholdelsesplan) forelå i efteråret, har bestyrelsen valgt at få udført en nøjere vurdering af ejendommens tag, sydgavle, kloakker og vinduernes behov for maling med henblik på at sikre de helt rigtige løsninger ud fra såvel et teknisk som et økonomisk synspunkt. Specielt nedenstående fire punkter vejer økonomisk tungt i ejendommens kommende vedligehold:

- Ejendommens tage er blevet vurderet til at skulle have nyt tagpap i 2023. Den pris, der i vedligeholdelsesplanen er anført for dette arbejde, er baseret på et prisoverslag fra en entreprenør.
- Der pågår i øjeblikket fugtmålinger i de fire af ejendommens sydgavle, der inden for de seneste år har været ramt af vandindtrængning i forbindelse med specielle vejrforhold. Målet med undersøgelsen er at få fastslået den egentlige årsag til vandindtrængning. Der er i vedligeholdelsesplanen afsat penge til en komplet ommuring af gavltrekanterne i de fire problematiske sydgavle. Dette forventes at være den mest bekostelige løsning, der kan blive aktuel. Den pris, der i vedligeholdelsesplanen er anført for dette arbejde, er baseret på et prisoverslag fra en entreprenør. Dette arbejdes gennemførelse gøres afhængig af, hvilken konklusion, der kan drages af resultatet af de igangværende fugtundersøgelser.
- Der er foretaget en stikprøveundersøgelse med TV-inspektion af 20 af ejendommens kloakstikledninger mellem beboelsesblokkene og hovedkloakkerne i vejene. Alle 20 undersøgte stik blev vurderet til at skulle repareres inden for højst 3 år og hovedparten inden for kortere tid. To stik har så alvorlige fejl, at de skal udbedres snarest. På den baggrund har bestyrelsen besluttet, at alle kloakstikledninger på ejendommen skal TV-inspiceres med

henblik på at skabe et fuldt overblik over tilstanden for planlægning af renovering. Resultatet af undersøgelsen foreligger ikke i skrivende stund. Den pris, der er anført i vedligeholdelsesplanen for dette arbejde, er baseret på et tilbud på relining af kloakstikledningerne afgivet i forbindelse med reliningen af faldstammerne for ca. 5 år siden.

- Ejendommens vinduer og altandøre er senest blevet malet i forbindelse med den store facaderenovering i 2010-2012. Det er normalt at male udendørs træværk med et interval på 6-8 år alt efter stand. ART-TEK har anbefalet, at der bliver malet igen i år. Bestyrelsen er ved at indhente en supplerende teknisk vurdering af behovet for maling fra en malerfaglig ekspert med henblik på at undersøge, om det er muligt at udskyde malingen et par år. Resultatet af undersøgelsen foreligger ikke i skrivende stund. Bestyrelsen har endvidere undersøgt, om det vil give mening at undlade at male vinduer og altandøre nu, men i stedet udskifte til mindre vedligeholdelseskrævende træ-alu vinduer i forbindelse med, at der laves tag i 2023. Prisen for nye vinduer er dog så meget højere end prisen for maling, at det giver mening at male nu eller inden for en kortere tidshorizont og dermed bevare vores nuværende vinduer så længe som muligt og så skifte til nye vinduer senere. Den pris, der er anført i vedligeholdelsesplanen for dette arbejde, er et skøn foretaget af ART-TEK. Ejendommen er bevaringsværdig og omfattet af en lokalplan fra Gentofte Kommune. Ejerforeningen har derfor påbegyndt en dialog med Gentofte Kommune med henblik på at få tilladelse til at afvige fra oprindeligt materialevalg og skifte til træ-alu i de tilfælde, hvor det er nødvendigt at foretage udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan på baggrund af ART-TEKs anbefalinger, de afsluttede supplerende tekniske undersøgelser samt bestyrelsens egne vurderinger. Der pågår stadig tekniske undersøgelser, som kan medføre ændringer i økonomi eller tidsplan for gennemførelse, men bestyrelsen vurderer, at det ikke er noget som forandrer det store billede af vedligeholdelsesplanen. Det har været bestyrelsens mål med vedligeholdelsesplanen at sikre rettidigt, nødvendigt vedligehold, der samtidig bedst muligt tilgodeser foreningens medlemmers økonomiske interesser. Bestyrelsen ønsker på baggrund heraf at finansiere ejendommens vedligehold frem til 2023 med de ordinære faste fællesbidrag suppleret af en kassekredit således, at der først i 2023 på ny skal foretages en ekstraordinær indbetaling til vedligeholdelse af ejendommen. På dette tidspunkt vil alle tidligere fælleslån være afviklet.

Det skal bemærkes, at bestyrelsen har valgt at udskyde tre af de arbejder, der var på vedligeholdelsesplanen for 2018, (reparation af pergolaer, udvendige kældertrapper og murværk) til 2019 eller senere, så arbejderne kunne prioriteres sammen med de øvrige arbejder i den kommende vedligeholdelsesplan.

Veje og stier

Der er i tidens løb opstået en del revner i asfalten på ejerforeningens veje. Hvis der i vinterhalvåret trænger vand ned i disse revner, og vandet derefter fryser, vil det give anledning til større skader på asfalten. Revnerne er derfor i slutningen af efteråret blevet forseglede med tjære. Når vejret igen er varmt nok, vil der blive foretaget en opfriskning af de hvide striber og andre markeringer på vejene. Der er nogle ret store revner i asfalten på gangstien langs jernbanen nærmest stationen. En udbedring er bestilt og forventes udført inden udgangen af marts måned 2019.

Rørbrud

Der har i slutningen af 2018 været et rørbrud i forsyningen af brugsvand til ejendommen ved nr. 179. Rørbruddet medførte, at hele ejendommen var uden varmt brugsvand i ca. 11 timer. En del af ejendommen var desuden uden koldt brugsvand i samme periode. Udgravningen i forbindelse med rørbruddet afslørede brud på de betonplader, der bærer vejen over varmerørene i jorden mellem blok 5 (179-181) og blok 8 (165-167). Det har besværliggjort og forsinket reetableringen af vejen. Det er desuden konstateret, at da Nesa i sin tid udskiftede de oprindelige luftledninger med elkabler under vejen, før den blev asfalteret på ny i forbindelse med ejerforeningens store vejprojekt, snød entreprenøren, der udførte arbejdet, så de (dengang) nye kabler ikke blev forskriftsmæssigt og ordentligt beskyttet. Radius, der har overtaget elforsyningsnettet efter Nesa, har desværre efter flere henvendelser stædigt fastholdt, at de ikke ønsker at deltage økonomisk til at få deres kabler beskyttet, inden udgravningen lukkes igen. Lukningen forventes foretaget i løbet af marts /april 2019.

Rottespærre

Da det har vist sig at være forholdsvis billigt, er der blevet installeret en rottespærre i adgangen til vores kloaknet, så vi ikke længere risikerer, at rotter indvandrer til vores ejendom fra den kommunale kloak. Rottespærren vil ikke have indflydelse på de rotter, der allerede findes på vores ejendom, men den vil forhindre, at flere kommer til fra det kommunale kloaknet.

Daglig drift og pasning af ejendommen

Den daglige drift og pasning af ejendommen foretages fortsat af Egedal Anlæg- & Ejendomsservice, med hvem Bestyrelsen og Administrationen har et godt samarbejde. Vores inspektør Flemming Stennicke Larsen og de to viceværter Dennis Bagge og Mark Christiansen yder en stor indsats med god service til vore beboere. De indberetninger, som bestyrelsen får fra viceværterne, handler for det meste om problemer med beboernes håndtering af skrald og affald, som til tider er meget kritisabel, og som medfører store udfordringer for viceværterne, ikke mindst af sundhedsmæssig art. Bestyrelsen har gang på gang udsendt både generelle og lokale opfordringer til beboerne om at overholde husordenens regler og etik – dog ikke altid med lige stort held. Bestyrelsen opfordrer fortsat til, at beboerne behandler deres

affald med omtanke og hensyn – specielt er det vigtigt, at affald pakkes forsvarligt ind i en lukket plastikpose, inden det smides i affaldsskunken.

Trappevask og rengøring ligger i hænderne på DK Clean, som efter bestyrelsens mening sørger for, at der er pænt og ordentligt på vore trapper.

Ejendommens faste håndværkere arbejder tilfredsstillende med de opgaver, som Bestyrelsen og viceværterne giver dem.

Haveudvalg

Ejerforeningens haveudvalg har arbejdet på en plan for vores grønne arealer. Haveudvalgets ønsker og visioner er blevet omsat til en skitseplan udarbejdet af en leverandør. Omkostningsestimatet for en sådan plan har vist sig at ligge i et niveau, der gør, at bestyrelsen har valgt ikke at gå videre med det, især da der er mange andre nødvendige og omkostningskrævende vedligeholdelsesarbejder, som står for døren. I stedet har bestyrelsen valgt at afsætte et årligt beløb til en gartner, som fremadrettet skal stå for forbedringer og vedligehold af de grønne arealer, men i sagens natur vil dette arbejde tage udgangspunkt i den eksisterende beplantning. I 2019 vil der således skulle indhentes tilbud på det fremtidige havearbejde, og vi forventer, at den valgte gartner bl.a. i 2019 vil gå i gang med beskæring af buske (bl.a. tæt på blokkene) og fældning af et par af de store træer. ART-TEK har påpeget, at der er mange steder, hvor terrænet hælder ind mod bygningerne. Det betyder en unødigt fugtbelastning af murværket, da regnvand vil løbe ind mod bygningerne frem for at løbe væk. Dette arbejde forventes også påbegyndt i 2019.

Parkering

Bestyrelsen har det forgangne år modtaget en del klager over ulovlige parkeringer både fra eksterne og fra interne, der har udgjort en overtrædelse af vores husorden og i flere tilfælde været til væsentlig gene for andre. Der er i den forbindelse bl.a. udstedt flere påbud om overholdelse af ejendommens husorden. Bestyrelsen finder ikke, at det er attraktivt at bruge tid og energi på at lege p-vagt/politi, hvorfor bestyrelsen er i gang med at undersøge, hvordan en aftale med et parkeringsfirma kan fungere.

Bredbånd

Der er i øjeblikket tre muligheder for internetadgang i vores ejendom: Gammeldags ADSL over (fastnet)telefonledningerne, YouSee bredbånd over vores kabel-TV anlæg og mobilt bredbånd. Løsningen på kabel-TV anlægget er nok pt. den bedste, men prisen er høj. Bestyrelsen har derfor undersøgt forskellige leverandørers muligheder for installation af en ny tidssvarende bredbåndsforbindelse til ejendommen. En investering på lidt under 800.000 kr. (ca. 5.200 kr. pr. lejlighed) vil give mulighed for meget hurtigt bredbånd for 100 kr. pr. måned. Da billigste ADSL og YouSee bredbånd pt. koster 235 kr., vil investeringen for alle, der har en bredbåndsforbindelse via et stik i væggen i dag, være tjent ind på mindre end 3 år.