

E/F Ibstrupparken III

Bestyrelsens beretning 2020



Fremlagt på den ordinære generalforsamling den 24. marts 2020 på Gentofte Hotel.

Ekstraordinær generalforsamling

Ejerforeningen afholdt i oktober 2019 en ekstraordinær generalforsamling med tre emner på dagsordenen: En orientering om status på vedligeholdelse af ejendommen, behandling af et forslag fra bestyrelsen om installation af billigt og hurtigt fiberbaseret internet i ejendommen, samt behandling af et forslag stillet af flere medlemmer om installation af dørtelefon i ejendommen. Bestyrelsen påtænker ikke fremover at afholde generalforsamlinger på Tjørnegårdsskolen, da akustikken var dårlig. I det følgende gives en opdateret version af orienteringen om vedligeholdelse af ejendommen samt status for installation af et nyt fibernet i ejendommen.

Vedligeholdelse af ejendommen

Maling af vinduer

Vinduesmaling, et af de tre store vedligeholdelsesarbejder, der har været på vedligeholdelsesplan i 2019, er efter vurdering udført af to malerfaglige eksperter blevet udskudt et til to år. Bestyrelsen regner med at gentage vurderingen af vinduesmalingsens tilstand i 2020.

Gavlfugt

Ejerforeningens tekniske rådgiver, ART-TEK ApS, har foretaget fugtmålinger og andre undersøgelser på de tre sydgavle, der har været plaget af problemer med indtrængende vand samt to af de øvrige gavle som sammenligningsgrundlag. Undersøgelserne afslørede hurtigt, at indersiden af de tre gavltrekanter var meget fugtige og kun tørrede yderst langsomt. Det har været en langvarig proces for rådgiver at nå frem til en konklusion på undersøgelserne. Bestyrelsen modtog derfor først resultatet af undersøgelser i form af et notat fra ART-TEK d. 22/9 2019 (var vedlagt som bilag til indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling d. 29/10 2019).

Bestyrelsen havde et stærkt ønske om at få udført en renovering af de tre sydgavle inden vinter, og tog derfor allerede i juli initiativ til at få indhentet tilbud på udfresning, omfugning og imprægnering eller som alternativ komplet ommuring af

gavltrekanter i de tre sydgavle, idet rådgiver på det tidspunkt havde en forventning om, at konklusionen af fugtundersøgelsen ville blive en af de to ting. Processen med indhentning og evaluering af tilbud tog så lang tid, at såvel rådgiver som den entreprenør, der kommer til at udføre arbejdet, frarådede, at arbejdet blev sat i gang her i efteråret 2019 på grund af risiko for vintervejr. Så snart vejret tillader det, bliver en omfugning og imprægnering af sydgavlene i nr. 169, 189 og 207 sat i gang. Fugerne i gavltrekanter vil blive udfræset i en dybde af 6 cm og fuget med mørtel i to forskellige hårdheder for at opnå et bedre værn imod indtrængende fugt. Samtidig vil svage og defekte fuger i den resterende gavlflade blive eftergået. Efter omfugningen vil de tre gavle blive imprægneret.

På den ekstraordinære generalforsamling tilkendegav flere medlemmer, at der efter deres opfattelse er problemer med fugt i andre sydgavle, end de tre ovennævnte. ART-TEK har efter opfølgende undersøgelser anbefalet, at sydgavlen i 155 bliver renoveret på lige fod med de tre ovennævnte. Endelig er der i slutningen af februar i år trukket rigtigt meget vand igennem loftet/gavlmuren til 183, 2th.

ART-TEK er blevet bedt om at undersøge denne gavl også, men har endnu ikke givet en anbefaling vedrørende denne gavl.

Bestyrelsen har på denne baggrund opdateret vedligeholdelsesplanen, så der er afsat midler til renovering af i alt 5 sydgavle i år.

Sydgavlen i 203 blev omfugnet og imprægneret i 2007. Effekten af imprægneringen aftager med tiden, og sydgavlen i 203 vil derfor blive genimprægneret, når de øvrige ovennævnte sydgavle bliver imprægneret.

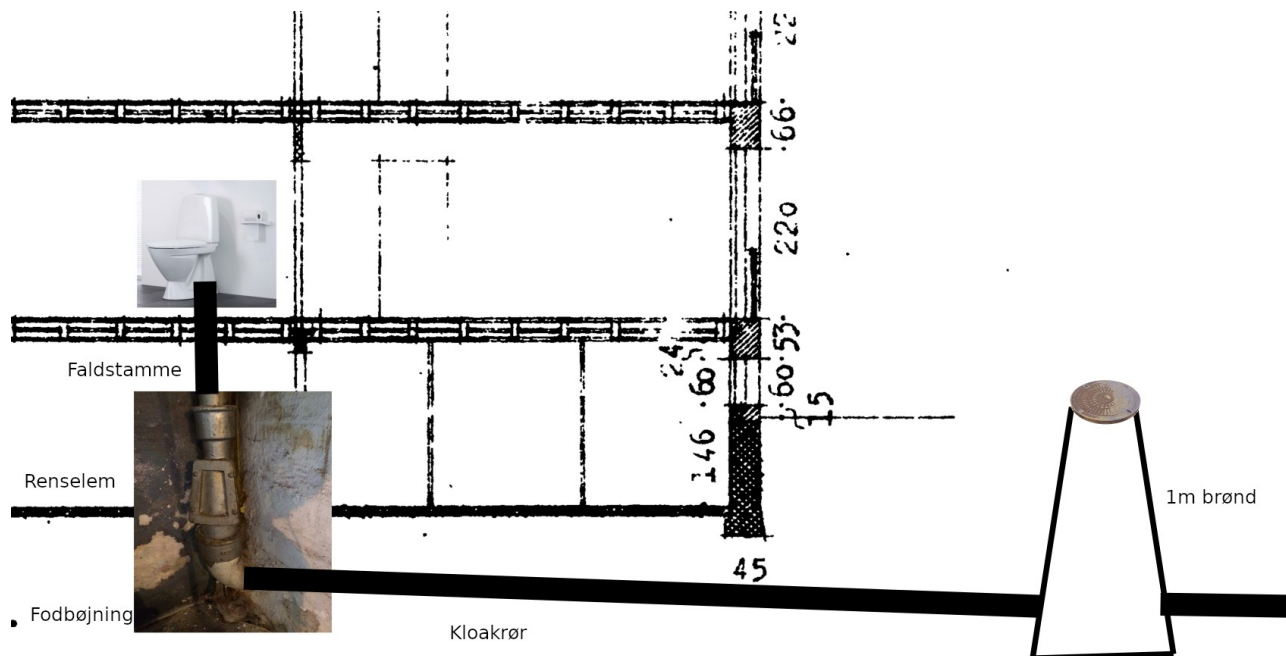
Murværk

Murværket tæt på terræn, var på ejerforeningens vedligeholdelsesplan (Punkt 03.03) udskudt til 2023 for at skaffe likviditet til øvrige vedligeholdelsesarbejder. Det drejer sig om murværk, der forvitrer hurtigt og desværre er i en tilstand, hvor det er meget udsat for yderligere nedbrydning, og det kan forventes, at renoveringen af det vil blive mere bekostelig, hvis den først udføres i 2023. Dette arbejde er fremskyndet til i år, så det kan udføres samtidigt med murerarbejdet på de ovennævnte sydgavle, da der er lidt penge at spare ved at få lavet arbejdet, når der alligevel er en murer på ejendommen.



Faldstammer og kloak

Ejendommen fik relinet faldstammer i 2013. Proline, der udførte reliningen, og ejerforeningens rådgiver på projektet anbefalede på baggrund af tilstanden på det tidspunkt, at det sidste korte stykke af faldstammen i kælderen (fra lige over renslemmen og forbi fodbøjningen) samt kloakrøret ud til første 1m brønd uden for bygningerne først skulle udføres på et senere tidspunkt.



Ovennævnte relining stod på vedligeholdelsesplanen som punkt 13.02 med 1,5 mio. kr. for 2019. Proline har i sensommeren 2019 bekræftet deres pris fra 2013 på relining af ovennævnte og meddelte, at de i dag vil vælge at strømpefore kloakrøret frem for at reline det – prisen er den samme.

Kort inden sidste års ordinære generalforsamling i april fik ejerforeningen foretaget en TV-inspektion af hele vores kloaknet. Resultatet forelå meget kort inden generalforsamlingen. Vores rådgiver gennemgik det og tegnede et ret dystert billede af tilstanden. Rådgivers vurdering var, at mange af de skader, der fremgik af TV-inspektionen, ville kræve opgravning og udskiftning af beskadigede rør m.m. Efterfølgende har en autoriseret kloakmester, der samarbejder med det firma, der foretog TV-inspektionen, afgivet et tilbud på udbedring af de konstaterede skader og er heldigvis kommet frem til, at udbedring kan foretages for et betydeligt mindre beløb, end det vores rådgiver var kommet frem til. Bestyrelsen har efterfølgende indhentet tilbud på udbedring hos en af Prolines konkurrenter, Greenpipe.

Bestyrelsen har i januar måned i år modtaget rådgivning vedrørende kloakreoveringen fra endnu en rådgiver, der anbefaler, at det sidste stykke støbejern i faldstammerne (fra renslemmen og forbi fodbøjningen) bliver relinet af Proline, og at kun de betonrør med alvorlige skader mellem fodbøjningen og første 1m brønd bliver reoveret med strømper – ligeledes udført af Proline, så vi undgår eventuelle

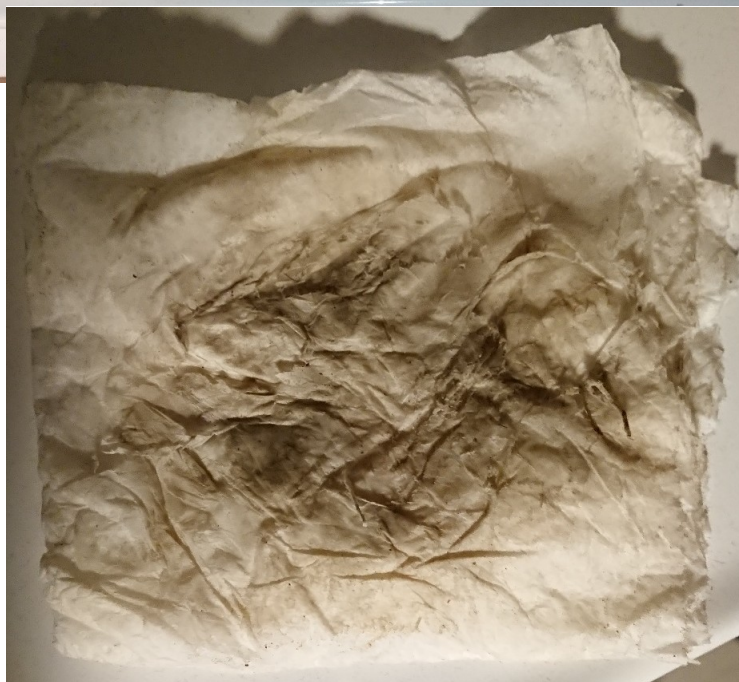
fremtidige tvister om skyld/ansvar, hvis der mod forventning skulle opstå problemer i overgangen mellem relinet faldstamme og strømpeforet betonrør. Det forventes også, at Greenpipe får lov til at strømpefore skadede stræk i vores øvrige kloaknet. Det er planen først at renovere kloakken omkring en boligblok for at se, hvordan det går, før en renowering af hele kloaknettet bliver sat i værk.

Veje og stier

Det har i snart lang tid været planen, at de hvide og gule streger på vores veje skal friskes op. Dette er udskudt, til vi er nogenlunde sikre på, at vi ikke efterfølgende er nødt til at grave i de nye streger i forbindelse med renoweringen af kloaknettet.

Brug af tørretumblere

Det står ikke i reglerne for brug af vores vaskerier, men det burde sige sig selv, at man kun må tørre rent tøj i vores tørretumblere. Det har desværre vist sig, at det ikke er en selvfølge for alle. Der blev således i begyndelsen af året tørret et eller andet snavset (pude/hundepude?) i tørretumbleren i 165/167. Efterfølgende blev tørretumbleren efterladt med grus og andet snavs i og omkring fnugfilteret, og hele tromlen havde en brunlig belægning – se de to billeder herunder.



Det var muligt ved at sammenholde oplysningerne om brug af tørretumbleren i betalingssystemet og en indberetning fra en anden bruger af vaskeriet at fastslå, hvem den skyldige var. Pågældende beboer får en advarsel om, at vaskebrikken vil blive spærret i gentagelsestilfælde.

Dialog med kommunen om affaldssortering

Bestyrelsen er i dialog med kommunen om affaldssortering. Kommunen forlanger, at vi opstiller en hel del skraldebøtter rundt omkring på hele vores ejendom til alle de forskellige typer affald, som skal genanvendes. Der er for nuværende ikke sat nogen tid på, hvornår det kan blive aktuelt.

Bredbånd

Det blev på den ekstraordinær generalforsamling i oktober vedtaget, at der skal etableres en moderne og billig internetforbindelse i ejendommen med Fiberby som leverandør. Kontrakten med Fiberby blev underskrevet i starten af året, og installationen er lovet færdig senest 1. maj. Der vil blive orienteret om forløbet, når tiden nærmer sig. I princippet kan man allerede nu opsig sit nuværende internetabonnement (det sker typisk med en måneds varsel til en kalendermåned), men hvis man gerne vil være sikker på at have en forbindelse til internettet, så vil det nok være klogest at vente med at opsig sit nuværende abonnement til den nye installation fungerer.

En ting, som man bør være opmærksom på allerede nu er, at hvis man har været kunde hos TDC/YouSee og har sin mailadresse hos dem med f.eks. en @mail.dk – mailadresse, så kan man efter opsigelse af TDC/YouSee abonnementet godt beholde mailadressen, men da TDC/YouSee ikke gerne ser kunderne forlade dem, opkræver de 60 kr. / md for den service. Bestyrelsen anbefaler derfor, at man snarest flytter sin mailadresse et andet sted hen, hvis man ønsker at flytte sit internetabonnement til Fiberby. Der findes flere alternativer. En oplagt mulighed – som allerede benyttes af flere i vores ejendom – er gmail (Google mail). En anden mulighed er at oprette sit eget domæne og derigennem få en mailadresse, som man selv er herre over. Førstnævnte alternativ er simpelt og gratis. Sidstnævnte koster lidt – typisk omkring 200 kr. om året og kræver viden om, hvordan man opretter og får hostet et domæne.

Vær opmærksom på, at hvis du nedlægger din mailadresse hos TDC/YouSee og ikke har hentet mails i f.eks. Outlook eller Apple Mail ned på din PC, så vil mailarkivet kun ligge hos TDC/YouSee webmail, og vil forsvinde, når mailadressen bliver nedlagt. Det største problem ved at skifte mailadresser er sandsynligvis for de fleste, at få orienteret alle kontakter om den nye mailadresse. Det vil typisk tage tid, inden du får orienteret alle, der har din mailadresse – her under myndigheder, om en sådan flytning. Bestyrelsen anbefaler derfor, at du tager stilling til, hvad du ønsker at gøre

med hensyn til evt. mailadresse hos TDC/YouSee, og foretager en eventuel flytning snarest – og ikke venter til det øjeblik, du ønsker at opsige dit abonnement hos TDC/YouSee. En ny uafhængig mailadresse kan sagtens fungere, selv om du stadig er abonnent hos TDC/YouSee.

Der vil blive opkrævet betaling for den nye bredbåndsinstallation d. 1/7 2020 med kr. 5.050 pr. lejlighed. Det er muligt i stedet for engangsbeløbet at betale kr. 135 pr. måned i 45 måneder med første indbetaling d. 1/8 2020.