

Årsberetning 2011
Ejerforeningen Duevej 42-60/Mariendalsvej 65-67
Bestyrelsens beretning for året 2011

Bestyrelsen vil med denne beretning give beboerne en indsigt i de gennemførte projekter og forbedringer, der har fundet sted i 2011. Det har været et år præget af stor aktivitet, og nedenstående opsummering har til hensigt at give en indsigt og forståelse for bestyrelsens prioriteringer, og dermed en indsigt i brugen af ejerforeningens midler.

Udførte projekter i 2011:

Ny storskralsløsning: Bestyrelsen har i vinteren arbejdet på etablering af en affaldsløsning i baggården, der efterlever nye krav fra Frederiksberg Kommune til affaldshåndtering. Opgaven er udført. Bestyrelsen udsendte et nyhedsbrev herom i december 2011 med information om det nye affaldssystem. Læs om dette på www.duevej.dk, hvor du kan finde en kopi af det udsendte nyhedsbrev. Husk at vi betaler ekstra for overfyldte containere – gå nu de ekstra skridt der skal til for at finde en tom container.

Reparation af kviste: Yderligere en 4. sals og en 5. sals lejlighed har problemer med vandindtrængning fra taget. Efter endnu et forsøg på udbedring med understrykning foretaget fra lift har vi, for nu, løst problemet for 4. sals lejligheden, men 5. sals lejligheden oplever vandindtrængning både mod Duevej og mod baggården. Denne situation med nye tilfælde er uholdbar, og bestyrelsen vurderer, at den ikke længere kan forsvare lappe-løsninger på ejendommens tag, der ud mod Duevej er fra 1932.

I samråd med Boligexperten har bestyrelsen besluttet at varsle beboerne om, at udskiftning af ejendommens tag må opprioriteres og dermed fremrykkes. På årets generalforsamling vil beboerne blive varslet om, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til efteråret, hvor finansiering og projekt vil blive præsenteret og sat til afstemning. Selve tag-udskiftningen planlægges udført i foråret 2013.

Udskiftning af pumpe i baggården: Efter skybruddet i juli '11 igangsatte bestyrelsen en undersøgelse af den eksisterende vandpumpe i baggården, og på baggrund af kloakmesterens konklusion om at eksisterende pumpe ikke kan klare ekstreme regnskyl, blev det besluttet at den eksisterende pumpe skulle udskiftes med en ny med større kapacitet. Det er bestyrelsens håb, at den nye pumpe i fremtiden vil kunne klare flere af de ekstreme regnskyl, som vi har set i løbet af den forgangne sommer 2011, og at den vil kunne aflede større mængder vand væk fra gården.

Dansk Bredbånd: Bestyrelsen har på ny undersøgt markedet for konkurrerende priser, og dette førte i juni '11 til nye forhandlinger med vores nuværende leverandør. Den nye kontrakt med Dansk Bredbånd indeholdende nye priser trådte i kraft per 1. oktober '11 og medførte pæne prisfald på kabel tv pakkerne, samt vi fastholdte de tidligere forhandlede gode priser på internet. DB har meddelt, at der kommer mere moderne tv løsninger i løbet af året, som vi vil blive informeret om senere.

Faldstammeudskiftning: I efteråret måtte bestyrelsen igangsætte udskiftning af yderligere en række faldstammer, der var i en meget dårlig stand. De sidste 2 år er der blevet udskiftet et væsentligt antal faldstammer, og denne indsats skulle gerne fremadrettet lette byrden på dette indsatsområde.

Oversvømmelse i kælderrummene / svamp: Ejerforeningen har været udsat for oversvømmelse af kælderarealerne i forbindelse med skybruddet i juli måned med op til ca. 30 cm vand i de værst ramte områder. Derfor ønskede bestyrelsen en vurdering af kælderens tilstand, og der blev foretaget to uafhængige gennemgange af kælderarealerne, udført af henholdsvis en teknisk ekspert fra Boligexperten og af en taksator fra Tryg.

Taksatoren fra Tryg gav ros for ejendommens udluftning, som, ifølge taksator, er den bedste måde at få tørret kælderen på. Viceværten har sørget for at kælderarealerne i juli og august måned blev udluftet/ventileret ved åbne kælderdøre (døgnet rundt).

Generelt udtalte taksator, at der altid er skimmel i et hus, og at han kunne se, at der har været skimmel før oversvømmelsen (hvid skimmel på nogle kælderrumsdøre), men at dette er normalt, og at man ikke helt kan gardere sig mod skimmel. Vi skal holde rent og lufte ud, også i fremtiden. Bestyrelsen har løbende opfordret beboerne til at afhente et Rodalonlignende produkt hos viceværten, der er en nem og hurtig løsning, som standser skimmel inde i kælderrummene, som hver beboer selv kan og skal udføre.

Bestyrelsen har siden juli modtaget spørgsmål fra enkelte bekymrede beboere omkring misfarvning/opfugtning af kældervægge og bekymring om dannelse af skimmelsvamp.

Følgende tilbagemelding er modtaget fra Boligeksperten:

Kældervægge generelt: Der ses aftegninger/misfarvning på vægge og træskillevægge, til op hvor vandet har stået. Murede kældervægge fremstår generelt i fornuftig stand uden større sætningsrevner eller lignende. Pudslag mod gulvniveau fremstår sporadisk afskallende. Fugtindhold blev målt til normalt niveau. Der ses områdevist saltudtræk på de første ca. 500 mm af væggen fra gulv. Forholdet er normalt for konstruktionstypen, da væggen suger grundfugt til sig, og fugtvandring/saltudtræk opstår. Dette kan medvirke til at pudsen slipper underlagt og afskaller i de mest aktive områder.

Træskillevægge: Disse fremstår udtørret. På alle vægge ses aftegninger/skjolder til op hvor vandet har stået til. Punktvis på overflader af enkelte brædder forekommer der gevækster som vurderes at være mug. Forholdet kan registreres sporadisk uden sammenhæng. Forholdet vurderes at skyldes bræddernes kvalitet/sammensætning samt bakterier i det indtrængende vand. Overflader med gevækster har sandsynligvis været mere åbne i træet struktur/skadet og dermed samlet skidt og snavs. Efter oversvømmelsen og påbegyndt udtørring, har skidt og snavs holdt længere på fugten og sammen med bakterier givet grundlag for mugdannelse.

Anbefaling: Afrensning af alle overflader i kælderarealer som har været oversvømmet, med desinficerende middel som Rodalon. Så opdager du mug/skimmelsvamp i dit kælderrum, så bedes du tage fat i viceværten og sørge for behandling med Rodalon.

Vi må desværre indstille os på, at der i fremtiden vil være andre vejrforhold gældende, end vi har været vant til. Dette betyder, at vores kælderrum desværre ikke

længere kan betragtes som værende fuldstændig tørre, og dermed ikke længere det oplagte sted til enhver form for opbevaring.

Til information forsøgte bestyrelsen for at skabe tryghed omkring mugdannelsen at få Tryg til at dække en total rensning af vores kælderarealer, men dette er blevet afvist af forsikringselskabet. Fremadrettet dækker Tryg ikke skader på organisk materiale i kælderarealerne. Dette skaber naturligvis et dilemma, idet vores kælderrum er bygget i træ. Derfor medfører det også, at I som beboer må tage ansvar for jeres rum; at de bliver tømt, tørret og renses ved vandskader fremover, så vi undgår følgeskader!

Yderligere oplysningerne om kældrenes tilstand bedes rettet til Boligexperten.

Oprydning af gamle barnevogne og fjernelse af gamle cykler: I foråret blev der ryddet ud i gamle barnevogne – bestyrelsen håber, at dette har ført til mere plads til de aktuelle brugere af barnevognsskuret. Efter sommerferien blev der igangsat en oprydning af cykler i gården og på Duevej. Alle cykler blev mærket efter reglerne, og varsel blev ophængt i alle opgange. Der står stadigvæk mange cykler på Duevej. Benytter du dig ikke at din cykel i dagligdagen, placér den da venligst i baggårdens dertil indrettede cykelhalvtag.

Maling af opgange: Malingen af ejendommens opgange nærmer sig sin slutning. I 2011 blev de første 6 opgange malet, og i indeværende år de resterende 6. Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at passe på de nye opgange, så de kan se flotte ud i mange år fremover. Der vil blive afsat en mindre pulje til vedligeholdelse af opgangene.

Malerarbejde i kælderskakten på gårdsiden: Malerarbejdet af vinduer og døre i kælderskakten blev påbegyndt i midten af maj måned '11. Kvaliteten af de oprindelige døre og vinduer var så fin, at det blev besluttet, at det oprindelige træværk skulle bevares. Projektet omfattede derfor udelukkende kitning af vinduesrammer og døre samt en tiltrængt omgang maling i den oprindelige blå farve.

Udluftningshuller: I forbindelse med sommerens oversvømmelser i kælderarealerne anbefalede Taksator fra Tryg at få boret huller i trædørene ind til kælderarealerne, så der derved opnås en luftcirkulation, selvom dørene nu er lukkede efter sommerens udluftning. Bestyrelsen fik en snedker til at bore disse, samt at sætte gitter for hullerne, så mus og rotter ikke finder ind ad denne vej.

Tagopsparingslån: Efter sidste års generalforsamling, hvor tagopsparingen blev vedtaget, har bestyrelsen oprettet en konto i Jyske Bank til denne øremærkede pulje af penge. Formålet er at fordele opsparingen på forskellige konti, der kan give foreningen en bedre rente. Denne rentegaranti-konto vil give foreningen en fast rente på 3,25 %. Bestyrelsen har indsat 750.000 kr. på denne konto, og opsparingen er bundet indtil 2014. Tagopsparingspuljen er på nuværende tidspunkt nået op på ca. 1 mio kr. Bestyrelsens strategi er at 'plante' de opsparede midler i forskellige pengeinstitutter delvis for at opnå en højere rente og delvis for at sprede risikoen.

Eftersom udskiftning af ejendommens tag fremrykkes, vil der ikke blive sat yderligere midler ind på såkaldte bundne konti.

Gårdtoiletterne: Otto Mathiesen har lavet de to gårdtoiletter ud for henholdsvis Mariendalsvej og Duevej. Vask og cisterne er renses. Toilettet ud for Duevej har gennemgået en reparation af kloakken. Rengøring af toiletterne i sommerperioden vil blive indarbejdet i Viceværtens kontrakt. Der vil ifm. brugen af toiletterne blive sat

skilte op for at informere om, at beboerne naturligvis skal gøre rent efter brug. Maleren har sørget for at male væggene på de to toiletter.

Forhaven til Mariendalsvej: I august blev der lagt rullegræs og plantet 2 magnoliatræer på havearealet foran Mariendalsvej, som de kommende år skal forskønne området på Mariendalsvej. Bestyrelsen er klar over, at en bil har kørt noget af arealet op, og det vil der naturligvis blive rettet op på i løbet af foråret.

Professionel beskæring af havens træer: Haveudvalget har fået kontakt til en professionel gartner, der henover sensommeren foretog en beskæring af havens træer. Dette vil blive en rutine fremadrettet, så havens træer holdes pæne.

Byggeriet i baggården/muren: Pælefunderingen hos vores naboer mod Nordre Fasanvej er endnu ikke fuldført. Højest sandsynligt kommer dette til at finde sted i løbet af foråret. Tegnestuen i Kronprinsessegade har lovet at komme med et nyt opslag, så snart der er mere klarhed over situationen. Størstedelen af murstensmuren er muret op igen, og der er nu en fin mur ind mod naboen. Dette betyder at vi igen kan benytte vores solplet uden bekymringer om, at muren skulle falde sammen.

Kommende projekt i foråret 2012:

Renovering ved lyskasser samt udskiftning af bærejern på Mariendalsvej

I forbindelse med oversvømmelserne efter skybruddet i juli blev der registreret kraftig vandindtrængning ved flere lyskasser mod kælderarealerne på Mariendalsvej. Efter nærmere undersøgelser, ledet af Boligexperten med involvering af uafhængig byggesagkyndig, er det blevet konkluderet, at ejendommen står overfor en renovering ved lyskasserne samt udskiftning af bærejern på Mariendalsvej. Lyskasserne er i dårlig stand med rustgennemtæret stålramme og utætheder ved glasklodser. Bærejernet er i meget dårlig stand, og kroppen på profilet er flere steder rustet væk.

Der projekteres pt. på arbejdet, og der indhentes tilbud fra entreprenører. Der vil blive udført tilsyn af projekter under udførelsen, og der er tale om en totalrådgivning fra Boligexpertens side. Dette projekt planlægges udført i løbet af foråret 2012 og projektet og finansiering heraf vil blive gennemgået på årets generalforsamling med afstemning til følge.

Bestyrelsen søger ekstra hænder :)

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at byde ind med ris og ros, så vi kan forbedre vores arbejde. Endnu engang må vi dog bede jer have i tankerne, at bestyrelsesarbejdet foregår på frivillig basis, og at det til tider er meget tidskrævende. Bestyrelsen har et godt samarbejde indbyrdes, men grundet perioder med mange henvendelser og større projekter, ønsker bestyrelsen at udvide med ét til to medlemmer for at mindske presset på de nuværende medlemmer. Vi håber, at du vil melde dig som frivillig.

Igen i år skal der udtrykkes en tak til Simon Zederkoff og hans stab for en stor indsats på vores ejendom og for et godt samarbejde med bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrer alle til at møde op på årets generalforsamling, da vigtige beslutninger skal tages.

Venlig hilsen

Bestyrelsen