

Dagsorden og forslag til ekstraordinær generalforsamling

15-11-2017 kl. 19.00 i Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, Fællesklublokalet:

Revideret 22-10-2017, godkendt af bestyrelsen 24-10-2017

1. Valg af dirigent og Referent

Bestyrelsen foreslår Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS

2. Orientering fra Bestyrelsen om en væsentlig budgetoverskridelse i forbindelse med den løbende vedligeholdelse. Tillidsafstemning.

Det påhviler jf. Vedtægterne Bestyrelsen "at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender". Hertil hører bl.a. vedligeholdelse og påkrævede fornyelser. Alle kan følge med i status for og forventning til løsning af de akut opståede problemer via Ejerforeningens hjemmeside og de løbende udsendte referater fra bestyrelsesmøder.

På den ekstraordinære generalforsamling 22. november 2016 orienterede Bestyrelsen om en forventet budgetoverskridelse på kontoen for den løbende vedligeholdelse, på grund af en potentielt meget stor og dyr opgave med at forhindre vandnedsivning til ALDI. Løsning af denne opgave blev forsinket hen over årsskiftet, og budgettet til løbende vedligeholdelse blev derfor ikke overskredet. Tværtimod holdt vi os under det afsatte budget.

Bestyrelsen fremlagde på den ordinære generalforsamling 19. april 2017 et budget med en post til løbende vedligeholdelse på 400.000 kr., hvilket efter bestyrelsens skøn, ud fra de da kendte fakta, indeholdt 200.000 kr. som et realistisk bud på omkostningerne til denne opgave ud fra de da kendte fakta.

Forventningen til forbruget på posten for løbende vedligeholdelse er 22. oktober 661.000 kr. Beløbet indeholder omkostningerne i 2017 til at forhindre vandnedsivning i ALDI, estimeret til 452.000 kr. Udover de uventede meget væsentlige meromkostninger til denne problemsag har vi haft en del omkostninger til udbedring af følgeskader efter huller i taget før det blev udskiftet, og til at reparere fyret.

Problemet med vandnedsivning til ALDI er ikke løst, og derfor stiller Bestyrelsen forslaget på dagsordenens punkt 3. Men Bestyrelsen har søgt at igangsætte nødvendige arbejder i håbet om at mindske – og helst stoppe – vandnedsivningen. Vi har været igennem et kompliceret, dyrt forløb, hvor planen flere gange måtte ændres på grund af fundne uforudsete bygningskonstruktionsfejl. Bestyrelsen beklager budgetoverskridelsen og ønsker, at Generalforsamlingen tager stilling til følgende forslag:

"Generalforsamlingen tager orienteringen om budgetoverskridelsen på posten for løbende vedligeholdelse til efterretning og udtrykker samtidigt sin støtte og tillid til bestyrelsens fortsatte

arbejde med at varetage Ejerforeningens interesser bedst muligt.”

3. Beslutning om gennemførelse af renovering af tagterrasserne, Hvidovrevej 344-346 og loft i lagerlokale i ALDI.

Bestyrelsen henviser til den vedlagte opgavebeskrivelse / budgetramme, og foreslår følgende:

”Renoveringsarbejdet igangsættes tidligst muligt i 2018, dog tidligst 1. marts 2018. Budgetrammen, i alt 1.848.370 kr. tilvejebringes ved indbetaling af et kontant engangsbeløb fra alle ejere, på 476,51 kr. pr. fordelingstal. Beløbet opkræves og forfalder sammen med den ordinære fællesudgift opkrævning pr. 1. marts 2018.

Når renoveringsarbejdet er udført, afleveret og slutafregnet, opgøres de realiserede omkostninger pr. fordelingstal. Et eventuelt overskud i forhold til budgettet vil blive tilbagebetalt til ejerne efter fordelingstal.

Inden ibrugtagning af den nye terrassebelægning vil alle ejere af tagterrasser få udleveret en vejledning i hvordan terrasserne skal bruges og vedligeholdes. Ejerne har pligt til at følge denne vejledning.”



EJERFORENINGEN

Kastaniecentret

Opgavebeskrivelse

Renovering af tagterrasser 344-346 og loft i ALDI

Baggrund

I de senere år har vi ved flere lejligheder oplevet klager fra ALDI over vand, der dryppede ned i lagerlokalet fra loftet, på grund af utætheder i betondækket under tagterrasserne 344-346. Vi har af flere omgange fået lappet belægningen og dermed stoppet drypperiet for en tid.

Under den seneste lappeopgave konstaterede vores tekniske rådgiver, DEAS, at tagterrassernes belægning og underliggende membran er udført uhensigtsmæssigt og bygningsteknisk problematisk. Der er tale om et generelt problem, og vi søgte at stoppe drypperiet for denne gang ved at totalrenovere den ene tagterrasse, 344-1-4, og sideløbende arbejde med en langsigtet løsning. Desværre fortsatte drypperiet, og ved kraftig regn dryppede det endda fra loftet i ALDI's butikslokale.

Der er derfor lappet videre på naboterrassen, og vi håber, at det stopper drypperiet vinteren over. DEAS' råd er at totalrenovere de øvrige tagterrasser hurtigst muligt og renovere loftet i ALDI derefter.

Nedenfor beskrives renoveringsopgaven overordnet. Planen justeres løbende om nødvendigt.

Arbejdets faser

Tagterrasserne

Se vedlagte skitse. Arbejdet udføres på de resterende 7 tagterrasser samt mellemgangen til 346-1-5.

1. Beboere/ejere rydder tagterrasserne fuldstændigt. Der sikres mulighed for personers forsigtige passage fra entrédør til trappen. Byggepladsindrettes.
2. Gammel belægning og membran fjernes fuldstændigt, ned til huldaekket. Betonunderlaget afrenses fuldstændigt.
3. Der grundbehandles med epoxylag. Ovenpå etableres et afretningslag med fald mod terrassens forkant. I tørretiden afdækkes med plast.
4. Nu pålægges 2 lag epoxy, og ovenpå denne en membran af et ca. 5mm tykt elastisk materiale, bestående af polymérmodificeret asfalt med to armeringslag.
5. Øverst etableres en flisebelægning af 30 * 30 * 5 cm, oplagt på klodser af membranmaterialet, så vand kan afledes under fliserne.
6. Terrasserne kan ibrugtages. Ejerne vil få udleveret en drifts- brugs- og vedligeholdelsesanvisning.
7. Ejerforeningen inspicerer årligt tagfladen.

ALDI's loft

1. Der etableres midlertidig opbevaringsmulighed for kølevarer i kølecontainere bag butikken
2. Loftet i lagerlokalet demonteres og bortskaffes.
3. Der bores huller i huldækket nedefra for at tømme vandansamlinger.
4. Loftet afvaskes. Der affugtes og skimmelrenoveres.
5. Der etableres ny isolering på loftet. Loftet genetableres og males. Lagerlokalet rengøres.
6. Skadede loftplader i butikslokalet udskiftes

Rådgiver

Der indgås en rådgiveraftale med DEAS om projekt- og økonomiledelse af opgaven. Honoraret udgør 8% af de samlede håndværkerudgifter.

Tilbud

Ud over det allerede modtagne tilbud/overslagstilbud fra Svaneeng / Kentto, vil vi om muligt, indhente mindst et tilbud yderligere.

Tidsplan

- Undersøgelses fase oktober 2017
- Vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling november. 2017
- Gennemførelse marts - maj 2018
- Afleveringsforretning og byggeregnskab juni 2018
- Økonomi

Økonomi

DEAS har udarbejdet vedlagte budget. Byggeomkostninger i alt kr. 1.848.370 inkl. Moms. Omkostninger til den fælles vedligeholdelse fordeles efter fordelingstal. Pr. fordelingstal vil de budgetterede byggeomkostninger udgøre kr. 476,51.

Der er lagt 20% margin ind i budgettet til uforudsete udgifter. Sædvanligvis lægges 10% ind, men i dette projekt vurderer vi, at muligheden for større uforudsete udgifter er til stede.

E/F Kastaniecentret bestyrelse, 24-10-2017

Vedlagt:

- Budget
- Skitse over opbygning af terrasserne

8-560 EF Kastaniecentret - Tagterrasser

Budgetramme

Oktober 2017

Budgettet er baseret på tilbud fra Svaneeng A/S

Tilbud af den 18. august 2017 - Svaneeng A/S	
Etablering af ny membran på 7 stk. terrasser og mellemgang.	885.000
Etablering af fliser 30x30x5 cm på 7 stk. terrasser	
Byggeplads - Vand/el- og mandskabsfaciliteter	
Genetablering af loft i ALDI - Overslagspris	
Lagerlokale - Loft	
Demontering og bortskaffelse af eksisterende loft.	
Opbygning af nyt loft nedforskallet som eksisterende,	
Isoleret med 175 mm isolering	
Montering af dampspærre	
opsætning af 45x45 mm forskalling, isoleret med 45 mm isolering.	
Montering af 2 lag gips.	
Malerbehandling.	
Spartling af gips, opsætning af filt, malerbehandling.	
Rengøring af lager	
Brandkrav ifm. Lager samt ovn (<i>Anslået 30.000</i>)	
-samlet overslagspris	145.000
Genhusning varelager - 2 stk containere - Overslag	
Daglig leje af 20' Kølecontainer kr. 95 per kalenderdag.	17.670
Daglig leje af støjkabine kr. 15,-	2.790
Vask af ved returnering kr. 225,-	450
Leveringstransport til Hvidovre kr. 950,- per container.	1.900
Afhentningstransport fra Hvidovre kr. 950,- per container.	1.900
El-tilslutning	7.000
Sluse opbygning container/lager	25.000
Dansk affugtnings teknik	
Afvaskning	5.000
Affugtning	15.000
Skimmeltest	5.000
El-arbejder	14.000
Loftplader i butik - udskiftning	6.000
Samlet håndværkerudgifter, ekskl. moms	1.131.710
20% af ovenstående afsat til uforudselige udgifter	226.342
Håndværkerudgifter ekskl. Moms	1.358.052
Teknisk rådgivning 8 % (normal 10%)	108.644
25% Moms af håndværker udgifter/ teknisk honorar	366.674
Entrepreneurforsikring	15.000
Byggeomkostninger i alt inkl. Moms	1.848.370

Sagsnavn	HVIDOVREVEJ 344	Side	1 af 1
Sagsnr.	37170	Init.	KR
Vedr.	SNIT AF OPBYGNING PÅ TERRASSER	Dato	

