

Status på vedligehold af ejendommen pr medio oktober 2019



Maling af vinduer

Vinduesmaling, et af de tre store vedligeholdelsesarbejder, der har været på vedligeholdelsesplan dette år, 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 fem af ejendommens sydgavle med henblik på at fastlægge en årsag til de fugtproblemer, der har plaget tre af sydgavlene. Undersøgelserne afslørede hurtigt, at indersiden af de tre gavltrekanter var meget fugtige og kun tørrede yderst langsomt, men det har været en langvarig proces for rådgiver at nå frem til en konklusion på undersøgelserne. Bestyrelsen modtog først resultatet af undersøgelser i form af et notat fra ART-TEK d. 22/9 (vedlægges som bilag til indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling d. 29/10 2019).

Bestyrelsen har haft et stærkt ønske om at få udført reovering af de tre sydgavle inden vinter, og tog derfor allerede i juli initiativ til at få indhentet tilbud på udførsel, 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 har taget så lang tid, at såvel rådgiver som den entreprenør, der kommer til at udføre arbejdet, på grund af risiko for vintervej har frarådet, at arbejdet bliver sat i gang her i efteråret 2019. Så snart vejret tillader det i 2020, vil en omfugning og imprægnering af sydgavlene i nr. 169, 189 og 207 blive sat i gang. Fugerne i gavltrekanter vil blive udfæret i en dybde af 6 cm og fuget med mørtel i to forskellige hårdheder for at opnå et bedre værn imod indtrængende fugt. Efter omfugningen vil de tre gavle blive imprægneret.

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 tre ovennævnte sydgavle bliver imprægneret.

Murværk

Punkt 03.03, murværk tæt på terræn, er på ejerforeningens vedligeholdelsesplan udskudt til 2023 for at skaffe likviditet til øvrige vedligeholdelsesarbejder. (Vedligeholdelsesplanen findes som bilag 4 til indkaldelsen til den ordinære generalforsamling april 2019 og vedlægges som bilag til indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling d. 29/10 2019). Det drejer sig om murværk, der forvitrer hurtigt og desværre er i en tilstand, hvor det er meget udsat for yderligere nedbrydning,

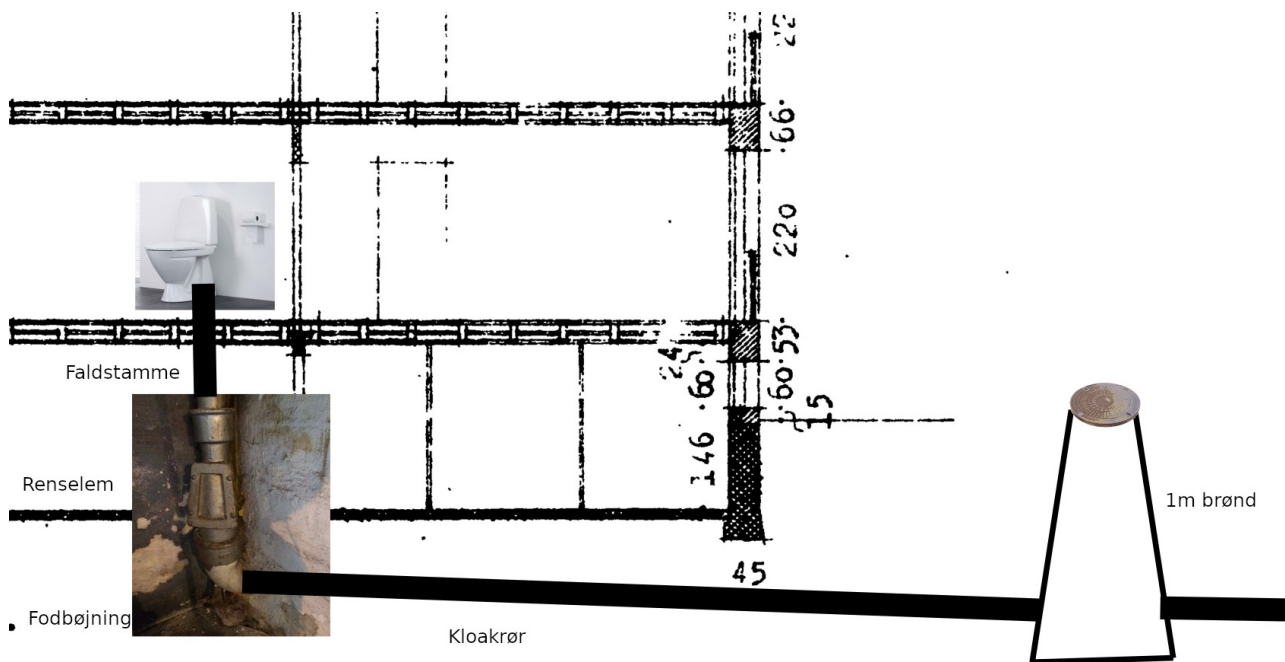
og det kan forventes, at renoveringen af det vil blive mere bekostelig, hvis den først udføres i 2023. Udskydelsen af vinduesmaling betyder, at det har været fornuftigt at udføre dette arbejde samtidigt med murerarbejdet på de tre ovennævnte sydgavle, da der er lidt penge at spare ved at få lavet arbejdet, når der alligevel er en murer på ejendommen.

Økonomi for renovering af murværk

De tilbud, der er indhentet i forbindelse med renovering af sydgavle, har også indeholdt renovering af murværk tæt på terræn. Samlet beløber arbejderne sig til kr. 855.076,28, hvor der på vedligeholdelsesplanen er afsat 2 mio. kr. til dem.

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 står på vedligeholdelsesplanen som punkt 13.02 med 1.5 mio. kr. for i år. Proline har bekræftet deres pris fra 2013 på relining af ovennævnte i sensommeren og meddelte, at de i dag vil vælge at strømpeføre kloakrøret frem for at reline det.

Kort inden årets 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.

Behandlingen af ovennævnte tilbud er endnu ikke afsluttet, og bestyrelsen har besluttet, at vi ønsker en rådgiver til at hjælpe med at finde den bedste løsning på en renovering. Da alt ikke er på plads endnu, og der muligvis skal hjemtages flere tilbud, vil det være forkert her at angive beløb fra de tilbud, vi på nuværende tidspunkt har. Men baseret på de tilbud bestyrelsen allerede har, vil punkt 13.02 på vedligeholdelsesplanen samt udbedring af de skader, der er konstateret i TV-inspektionen, udføres for et sted imellem kr. 1.65 mio. og 2 mio. Bemærk venligst, at dette beløb er behæftet med en betydelig usikkerhed og kan forventes at blive opdateret på et senere tidspunkt. Sammenholdt med den besparelse på renovering af murværk på godt kr. 1.1 mio. som fremgår herover, forventer bestyrelsen, at der vil blive tale om en besparelse på samlede vedligehold af murværk og kloak i forhold til de kr. 3.5 mio., der er afsat til det på vedligeholdelsesplanen.