

Ekstraordinær generalforsamling d. 28. august 2024

E/F Øresund Strandpark Etape 4

Forslag til opjustering af vedligeholdelsesbudgettet som følge af vandgennemtrængninger i lejlighederne mod østgavlene

I forlængelse af drøftelser på generalforsamlingen 2024 (ref. pkt. 4 i [referatet](#)) og posten "Undersøgelse og udbedringer, Østgavl" i det godkendte budget for 2024, indstiller bestyrelsen til en opjustering af budgettet for denne post.

Omkostning:

Baseret på modtagne tilbud, vurderes projektet at koste 280.000 kr. mere end det allerede budgetterede beløb på 150.000 kr. således, at det samlede budget for denne vedligeholdelses-post kommer til at udgøre 430.000 kr.. Alle beløb er inklusiv moms.

Baggrunden for de nødvendige vedligeholdelsesarbejder:

I november 2023 blev begge østgavle i etape 4 udsat for omfattende vandindtrængning efter massiv regn og stærk vind fra øst. Østgavlen blok 7 (mod Strandvejen) blev ramt hårdest, idet der kom vand ind i alle 5 lejligheder mod gavlen, mens lejlighederne i østgavlen i blok 8 slap relativt lettere, her fik kun få lejligheder vand ind.

Fremgangsmåden:

På baggrund af forundersøgelser, som bestyrelsen allerede har iværksat sammen med vores tekniske rådgivere, har vi besluttet at gennemføre en række arbejder på gavlene til sikring imod fremtidige fugt- og vandskader i de bagvedliggende lejligheder. Disse arbejder er oplistet herunder:

- Udskiftning af elastiske fuger omkring fastgørelser fra pergola på 5. sal.
- Udskiftning af dilatationsfuger i murværk, hovedsageligt på 5. sal, men bør kontrolleres og udskiftes i nødvendigt omfang, på hele facaden.
- Etablering af zinkinddækning/-løskant over langsgående fuge, og fastgørelsespunkter fra pergola på 5. sal.
- Etablering af ekstra snefangsrør ved inddækning på murkrone over 5. sal.
- Etablering af snefangsrør i spalter i mursten ud for ventilationshuller på alle etager.
- Etablering af fugtspærre (murafdækning) i nederste skifter på murværk over altan-tungen på 5. sal. (klæbes til bagmur)
- Eftergang, og nødvendig udskiftning, af elastiske bundfuger mellem altanplader og vindues- og dørelementer.
- Udskiftning af elastiske fuger omkring vinduer og døre til ekspanderende fugebånd (fx Ilmodbånd BG1).
- Etablering af TB-rende over øverste lange smalle vindue på 5. sal.
- Sikring af TB-render på alle etager er rensat, evt. inkl. montering af endebund og drænslange.

Finansiering:

Gennemførelsen af projektet foreslås finansieret med forhøjelse af de månedlige ejerudgifter over et år med start august 2024. Alt efter hvilke fremtidige vedligeholdelsesprojekter, der skal prioriteres på generalforsamlingen i 2025, skal der på generalforsamlingen i 2025 tages stilling til, om denne stigning skal opretholdes efter august 2025.

Nedenfor vises effekten af stigningen på de månedlige ejerudgifter efter fordelingstal. Som nævnt gælder stigningen i de følgende 12 mdr. (fra august 2024 til og med juli 2025):

Lejlighed (fordelingstal)	Stigning i ejerudgift pr. md. (kr.)	Stigning i ejerudgift fra august 2024 til og med juli 2025 (kr.)
64	195	2.339
72	219	2.632
77	235	2.815
96	292	3.509
99	302	3.619
101	308	3.692
104	317	3.802
113	344	4.131
141	430	5.154
159	484	5.812

Fordelingstal i alt for alle lejligheder i etape 4: 7660

Afstemning vedr. opjustering af vedligeholdelsesbudget:

JA - Jeg stemmer for bestyrelsens forslag til opjustering af vedligeholdelsesbudget

NEJ - Jeg stemmer ikke bestyrelsens forslag til opjustering af vedligeholdelsesbudget