

## 6] U] % Notat til generalforsamling d. 28. april 2011 - tag- og vandskader.

Vinteren 2010/2011 har desværre forårsaget en del skader på Ejerforeningens tag samt involveret vandskader i 5 lejligheder.

Skaderne er sket i 4 lejligheder på 4. sal og en lejlighed på 3. sal i perioden 24.-31. december 2010. Skaderne skete under tøvejr, hvor der løb vand ned i lejlighederne. Vandet har lavet skader på vinduespartier (træværk er revnet og bøjet; murværk er beskadiget i én lejlighed; vinduesplader er bulet op; der er en revne i et loft; skade på gulvtæppe; skjolder på vægge).

Mellem jul og nytår 2010 kontaktede Niels Jørgensen telefonisk Codan Forsikring for at orientere om opståede vandskader på vinduespartier og vægge i ejendommens øverste etage, beliggende i mansardtaget. Formålet med telefonkontakten var at få oplyst, om skaderne var dækket af ejendommens forsikring. Codan ønskede at inspicere ejendommen, inden en egentlig skadesanmeldelse blev indgivet.

Medio januar 2011 besigtigede Codans konsulent Peder Pors sammen med ejendommens VVS'er Per Rovelt den øverste etage. På basis af denne besigtigelse modtog Ejerforeningen et brev af 25. januar 2011, hvoraf følgende fremgik: " ... kunne det fra lift konstateres ved gennemgang af alle kviste, at der ikke er tale om snetryksskader, men om utætheder og andre utilsigtede åbninger, hvor fygesne kan komme ind i større mængder. Da den skete skade falder udenfor forsikringsdækningsområdet, må vi meddele jer, at vi ikke kan deltage i erstatningen af den skete skade."

Niels' mundtlige henvendelse til Codan var ikke en anmeldelse af skader på kviste og tag, men en forespørgsel om, hvordan vi skulle forholde os i tilfælde af en anmeldelse. Vi bad derfor Codan om en begrundelse for afslaget, hvilket Ejerforeningen modtog d. 21. februar 2011, hvoraf det bl.a. fremgik: "Da der ikke er fremkommet nye oplysninger til sagen, må vi meddele jer, at vi fastholder vores afslag af skaden."

Ejerforeningen valgte herefter at anmelde skaden skriftligt, og den 4. marts 2011 modtog vi så det endelige afslag fra Codan.

Bestyrelsen var dog af anden holdning, og rettede derfor henvendelse til Ankenævnet for Forsikring, som dog afviste vores sag med det samme, idet de anså Ejerforeningens ejendomsforsikring som erhverv. Dernæst henvendte vi os til Forsikringsoplysningen for at høre, om de evt. ville kunne hjælpe ejerforeningen med en afklaring af sagen. Forsikringsoplysningen ville ikke kunne afgøre en sag, som man kan i Ankenævnet, men de ville kunne se sagen igennem, og hvis de fandt noget, som de mente var forkert eller noget, der ikke var taget tilstrækkeligt hensyn til, kunne de bede forsikringsselskabet om at så på sagen igen. Den 4. april svarede Forsikringsoplysningen, at de på baggrund af de bilag, vi havde medsendt ikke kunne kritisere Codans afgørelse.

Bestyrelsen har derfor i budgettet for 2011 afsat 86.250 kr. til reparationer af vandskaderne.

### TAGREPARATION

Inden vi påbegynder de indvendige reparationer, finder bestyrelsen det naturligt, at vi får repareret taget, så vi undgår nye indvendige skader. Bestyrelsen har haft korrespondance med følgende leverandører ifm gennemsyn og rådgivning omkring tagarbejdet og så vidt det var muligt fået et overslag. Det er dog ikke alle leverandører, som har ønsket at/kunnet give et overslag over arbejdet:

### AL Tagservice

Anbefaler påsvejsning af flashband over huller og samlinger i zinken ved kvisttagene og zinksternen manzarden mod gaden, og at der overfladesbehandles med flexicoat farve grå. Derudover oppudses 1 stk skorsten med mørtel. Arbejdet udføres fra lift. Ifølge AL Tagservice er der flere år tilbage i zinken ved overfladebehandling, således at levetiden på zinken udvides med 5-7 år.

Pris ved midlertidig løsning: ca. 100.000 kr.

### Topsø-Jensens Tegnesteue

Kan anbefale både en midlertidig løsning og en renovering af taget. Ved en midlertidig løsning foreslår Topsø-Jensen, at zinken smøres med Filcoat og dermed antalgelig udskyder de store arbejder 5-8 år.

Pris ved fuld renovering: ca. 2.750.000 kr.

Pris ved midlertidig løsning: ca. 80.000-100.000 kr.

### Rios - Rådgivende Ingeniører og Arkitekter

Anbefaler en fuld renovering af taget, og kan ikke anbefale en midlertidig løsning. Ifølge Rios har eternitskifer en forventet levetid på ca. 30 år, og naturskifer på helt op til 100 år. Levetiden kan dog ifølge Rios variere en del afhængigt af omgivelserne m.m.

Pris: 4.888.000 kr. ved brug af naturskifer - alternativt 3.560.750 kr. ved brug af eternitskifer.

### Alex Rosendal Tegnesteue

Ønsker at få opstillet stillads for at besigtige et af kvistvinduerne og herudover også besigtige zinkinddækningerne og tagbelægningen over vinduerne, før han ønsker at give et overslag. Dette ønsker bestyrelsen dog ikke, da Alex Rosendal dermed så allerede vil være i gang med arbejdet, og det vil koste Ejerforeningen penge, inden et endeligt valg af leverandør træffes.

### Per Rovelt

Bestyrelsen har valgt også at spørge Per Rovelt om et tilbud, idet Ejerforeningen ofte benytter Per Rovelt til tagreparationer m.v. Per Rovelt foreslår udskiftning af zinkkanter langs hele overgangen og de 12 kviste. Per Rovelt kan ikke anbefale en midlertidig løsning med flashband over huller og samlinger, men anbefalede ejerforeningen at lave en aftale med en rådgivende ingeniør eller arkitekt, der vil kunne hjælpe ejerforeningen med at stå for udførelse af al arkitekt-rådgivning såsom forundersøgelser, projektering, prisindhentning, anbefaling/accept, byggeledelse, tilsyn, opfølgning og byggeøkonomi.

Bestyrelsen har i budgettet for 2011 afsat 120.000 kr. til udbedring af tagskader.

Bestyrelsen ønsker på generalforsamlingen at diskutere og gennemføre afstemning om:

1. Ønsker Ejerforeningen, at der skal foretages en omfattende tagrenovering i 2011?  
Såfremt der ikke er stemning for en omfattende tagrenovering, vil bestyrelsen igangsætte en midlertidig reparation i 2011.

Afstemning foretages ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal jfr vedtægternes paragraf 11, stk. 1.

Vi håber at se jer alle til generalforsamlingen.

Bilag 2: Vedtaget budget for 2011 samt budget og realiseret budget for 2010

<b>Ejerforeningen Willemoesgade 41 - 43: Forslag til budget for 2010</b>			
	<b>Budg. 2010</b>	<b>Realiseret 2010</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>Indtægter</b>			
Ordinært medlemsbidrag (forhøjet med 20% fra 1.7.2008)	335.141	335.142	335.141
Huslejeindtægt	4.300	4.200	4.200
Renteindtægt	10.000	5.060	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>349.441</b>	<b>344.402</b>	<b>344.341</b>
Bidrag til Fond	48.936	48.936	48.936
<b>Udgifter</b>			
Skatter og renovationsafgifter	35.000	60.428	65.000
Driftsudgifter (se specifikation til højre)	78.000	58.465	77.000
Vedligeholdelsesudgifter (se specifikation til højre)	77.375	66.888	54.000
Uforudsete udgifter ud over driftsudgifter	10.000	0	10.000
Administration (best. 10.000 + kasserer 6.000/7.500 + div. 2.000)	18.000	15.366	25.000
Forsikring	34.000	33.028	37.000
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	12.342	12.342	12.539
Revision	15.000	15.750	15.750
Vedligeholdelse af Internetforbindelse	2.000	0	2.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>281.717</b>	<b>262.267</b>	<b>298.289</b>
<b>Skyldige omkostninger 31. dec</b>		<b>14.500</b>	
<b>Resultat for året (udgifter - indtægter)</b>	<b>67.724</b>	<b>82.135</b>	<b>46.052</b>
Egenkapital den 1. januar	90.300	124.748	191.601
Resultat	67.724	82.135	46.052
Egenkapital den 31. december	<b>158.024</b>	<b>206.883</b>	<b>237.653</b>
			<b>Side 1</b>

	<b>Budg. 2010</b>	<b>Realiseret 2010</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>Fond</b>			
Fond den 1. januar	277.590	277.590	326.526
Indbetalinger til Fond	48.936	48.936	48.936
Reparation af tag og skorsten	0	0	120.000
Reparation af vinduespartier mv. efter vandskader	0	0	86.250
Fond den 31. december	<b>326.526</b>	<b>326.526</b>	<b>169.212</b>
<b>E/F's samlede formue pr. 31. dec. (egenkapital + fond)</b>	<b>484.550</b>	<b>533.409</b>	<b>406.865</b>
<b>Driftsudgifter</b>			
Rengøring	45.000	49.100	50.000
Rensning af varmtvandsbeholder	6.000	6.395	7.000
Brunata varmeregnskab	6.000	9.586	10.000
Vandforbrug	11.000	<b>-15.993</b>	0
El-forbrug i ejendom	10.000	9.377	10.000
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>78.000</b>	<b>58.465</b>	<b>77.000</b>
<b>Vedligeholdelsesudgifter</b>			
Kælder: forebyggelse af fugtskader	20.000	0	20.000
Facade mod gade: maling op til 1. sal	0	0	2.500
Diverse vedligeholdelse (el + vand + VVS + arb. dag)	10.000	11.922	10.000
Maling: Udbedring af skader på for- og bagtrapper	5.000	5.000	5.000
Opsætning af vandmålere incl. tilskud	35.375	35.375	0
Reparation af lysautomatik	7.000	14.591	0
Fornyelse af energi-rapport	0	0	16.500
<b>Vedligeholdelsesudgifter i alt</b>	<b>77.375</b>	<b>66.888</b>	<b>54.000</b>
			<b>Side 2</b>

## Vedligeholdelsesbudget Willemoesgade 41 - 43 - UDKAST

	Års budget												Annual Totals
	Jan-00	Feb-00	Mar-00	Apr-00	May-00	Jun-00	Jul-00	Aug-00	Sep-00	Oct-00	Nov-00	Dec-00	
Udskiftning af tag	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6000
Facade renovering	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1500
Vindue udskiftning	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1200
Hovedtrappe renovering	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	200
Bitrappe renovering	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	200
													0
													0
													0
													0
													0
<b>Md. Ydelse</b>	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	9.100

Md. Ydelser for bygningsdele			
Bygningsdele	Levetid	Udgift	md. Ydelse
Udskiftning af tag	25	kr. 3.000.000	500
Facade renovering	30	kr. 900.000	125
Vindue udskiftning	25	kr. 600.000	100
Hovedtrappe renovering	15	kr. 60.000	17
Bitrappe renovering	15	kr. 60.000	17

## Forventede levetider:

## Tag:

Skotrende/zink, manzardtag	20-25 år
Zinkinddækninger	30 år
Lægter	60 år
Naturskiffer lagt i kit	60-80 år
Skifer fibercement	25-30 år

## Facader:

Muret massiv ydervæg	80-100 år
Malet puds	30 år

## Vinduer:

Fyrretræ	25 år
Overfladebehandling	5 år
Udskiftning af ruder	25 år
Udskiftning af tætningslister	18 år
Udskiftning af beslag	25 år
Udskiftning af mørtelfuger	25 år