



E/F Farumhus - Referat af ekstraordinær generalforsamling

Onsdag d. 23. oktober 2024 kl. 19.00

På generalforsamlingen var der mødt 68 ejere – heraf 41 ved fuldmagt. Der var mødt et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 515,67 – ud af samlet 1.000,00 fordelingstal.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pamela Jacobsen. Til stede var også teknisk rådgiver Christian Bodekær Thomsen.

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om vedligeholdelsesarbejder omhandlende svalegangene

Beskrivelse:

Bestyrelsen har i samarbejde med teknisk rådgiver fra 2talkON, Christian Bodekær Thomsen, arbejdet på undersøgelse af ejendommens svalegange. Det har resulteret i et vedlagte budgetoverslag for renovering af samtlige svalegange i ejendommen.

Bestyrelsens motivation:

2talkONs rapport viser at for at opretholde et lovkravmæssigt forsvarligt sikkerhedsniveau, er det nødvendigt at renovere ejerforeningens svalegange inden for en kort årrække, mens det er muligt, for derved at undgå at skulle etablere helt nye svalegange, som vil være et meget dyrere projekt med bl.a. udgifter til genhusning af beboere. Rækværkerne på vores svalegange er nedbrudte og rustne og udgør en sikkerhedsrisiko. Brandmalingen på stålafstivningerne er afskallet og lever ikke op til de gældende brandkrav, og undersøgelsen har vist et højt indhold af klorider, som nedbryder armeringen og det indstøbte stål fra rækværkerne. I henhold til byggeloven er det bygningsejers ansvar at sikre, at en bygning til en hver tid er sikker at anvende.

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte projektet ved at indgå aftaler med rådgivere og entreprenør samt igangsætte fornødne byggetilladelser samt til at hjemtage finansiering i form af byggekredit efterfulgt af fælleslån. I samme forbindelse bemyndigelse bestyrelsen til at bruge oprundet kr. 2.600.000 af foreningens opsparede midler.

Budget:

Der er vedlagt et budgetoplæg for projektet udarbejdet af Boligexperten, samt individuel finansieringsplan.

Det samlede budgetoverslag for projektet udgør kr. 9.385.000 (oprundet inkl. moms). Der er i budgettet taget udgangspunkt i brug af opsparede midler med oprundet kr. 2.600.000.

Grundfond:

Samtidig foreslår bestyrelsen at der genoptages opkrævning af Grundfond på samlet kr. 500.000 årligt, fra 1. januar 2025, fordelt efter fordelingstal. Der planlægges med at opkrævningerne til Grundfonden pauses igen, når der skal optages fælleslån ved slutningen af projektet, endelig beslutning af dette vil dog skulle ske på en fremtidig generalforsamling. I bilag 3 fremgår en oversigt over hvad den månedlige opkrævning vil være for den enkelte ejer.

Kontant indbetaling + fælleslån

Renoveringsprojektet finansieres ved etablering af en byggekredit som løber frem til renoveringsprojektets afslutning. Efter endt byggesag vil byggekreditten blive afløst af et fælleslån med en løbetid på 20 år og til en variabel rente på p.t. 5,35 %.

Medlemmerne har forinden etablering af fælleslånet mulighed for at indfri deres andel gebyrfrit. Ønsker man ikke at foretage kontant indbetaling, vil man automatisk deltage i fælleslånet.

Den enkelte ejers estimeret ydelse og indfrielsesbeløb er opgjort i vedlagte finansieringsplan ud fra fordelingstal. Et medlem kan på et hvilket som helst tidspunkt i lånets løbetid indfri sin andel af fælleslånet, og dermed blive fritaget for hæftelsen.

Foreningens medlemmer hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet. De medlemmer som indfrier deres andel af fælleslånet er som udgangspunkt fritaget for at hæfte på fælleslånet. Hæftelsen er personlig og ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen. Den enkelte ejer betaler sin andel af projektet ift. sit fordelingstal, jf. vedtægtens § 2.

Vedtagelse

En vedtagelse af ovenstående træffes jf. vedtægterne § 3, stk. 2 med simpelt flertal efter fordelingstal.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Birgit Mulbjerg bød velkommen til generalforsamlingen. Herefter foreslog hun Pamela Jacobsen som dirigent og referent. Disse blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

En ejer havde indsigelsen mod at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, man mente at forslaget faldt under normalvedtægtens § om yderligere forpligtelse til ejer. Dirigenten afviste dette og fastholdt at forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 3.

Ad 2. Forslag om vedligeholdelsesarbejder omhandlende svalegangene

Tekniske rådgiver Christian Bodekær Thomsen startede med at forklare hvad han havde fundet på ejendommen og hvorfor ejerforeningen burde foretage en renovering af svalegangene. Det var planlagt at starte med blok 16 og gøre sig erfaringer med arbejderne i den blok for at kunne gennemføre blok 18 og 20 uden for store ubekendte.

Der var stor debat omkring standen af svalegangen og om man var enig i rådgivers vurdering. Flere ejere ønskede at arbejderne skulle strækkes over en længere periode, end der var lagt op til i forslaget og fremsatte ønsker om at projektet skulle deles mere op. Rådgiver Christian Bodekær Thomsen besvarede alle spørgsmålene og der var til sidst enighed om at lade afstemningen vise, om projektet skulle gennemføres som det var fremlagt eller om bestyrelsen skulle gentænke arbejderne.

Pamela Jacobsen gennemgik økonomien for projektet, hvor der var taget udgangspunkt i at benytte foreningens opsparede likviditet til blok 16 og optage en byggekredit til blok 18 og 20 i 2026, hvor arbejderne på disse var planlagt til at skulle gennemføres. Denne byggekredit skal ved projektets afslutning erstattes af enten kontakt indbetaling eller deltagelse i fælleslån, dette er op til den enkelte ejer.

Da man strækker projektet over længere tid samt benytter største delen af den opsparede likviditet i foreningen, bliver der samtidig foreslået at genoptage betaling til Grundfonden på samlet kr. 500.000 om året fordelt pr. fordelingstal. Denne opkrævning fortsætter indtil generalforsamlingen beslutter andet.

En ejer ønskede at der blev taget til referat at der skulle ske ejer involvering, og at man ønskede blokmøder pr. blok, man var i gang med. Bestyrelsen foreslog, at der i stedet løbende blev omdelt en skriftlig statusorientering til beboere, for at sikre at alle har samme niveau af indsigt og viden. Statusorienteringen kunne desuden indeholde spørgsmål fra beboerne og svar her på. Dette ville blive indarbejdet i planlægningen med rådgiver.

Herefter blev forslaget taget til afstemning.

Ved skriftlig afstemning fordelte stemmerne efter fordelingstal sig som følger:

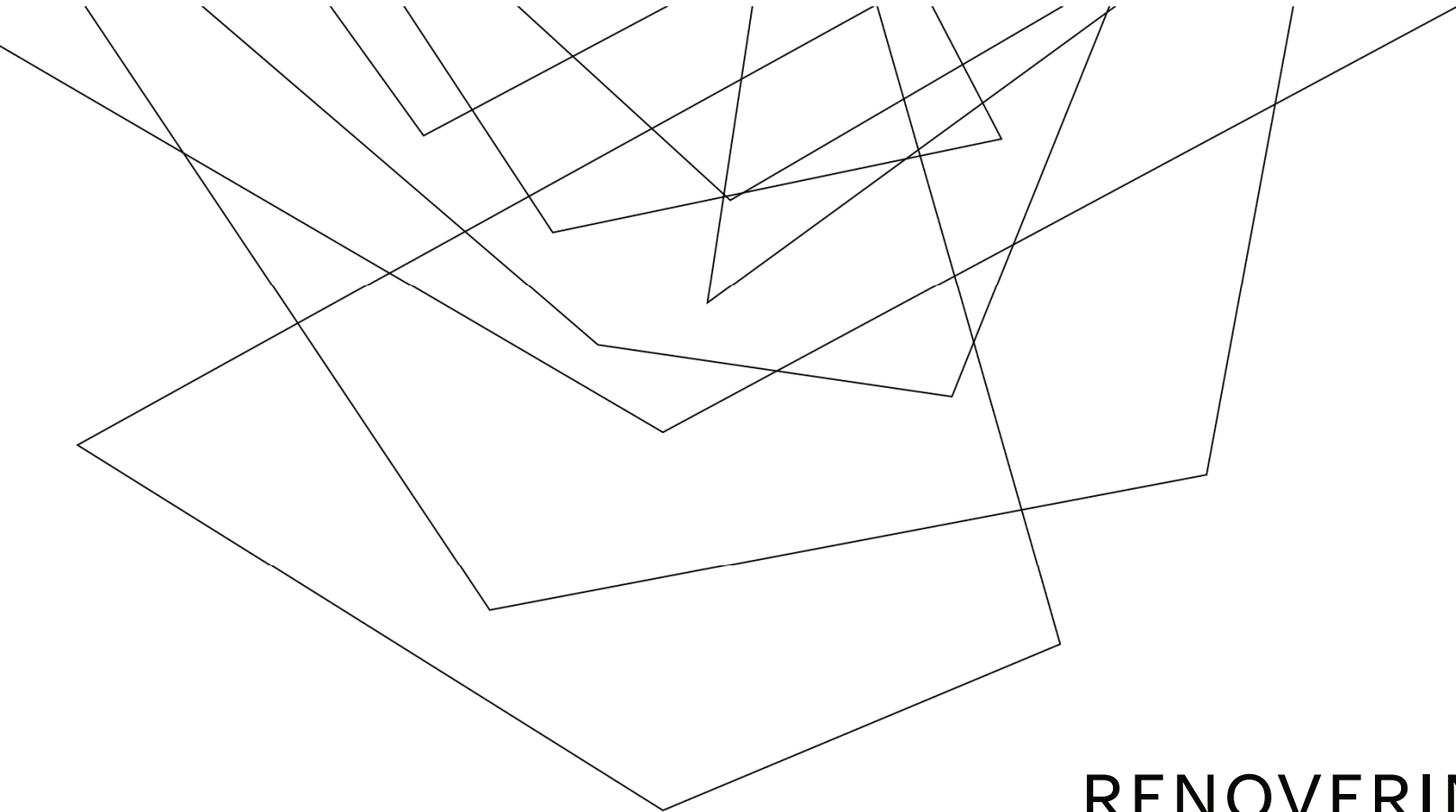
Ja = 467,65

Nej = 48,02

Blank = 0

Forslag var hermed vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenen var udtømt og afsluttede generalforsamlingen.



Dato: 23.09.2024

RENOVERING AF SVALEGANGE

Ingeniør Christian B. Thomsen/2talKON ApS



Hvem er 2talkON ?



Erfarne bygningsingeniører med speciale i bærende konstruktioner.

Over 80 års erfaring fra byggebranchen. Firmaet har de højeste certificeringer og kan dermed bistå vores kunder i alle konstruktionsklasser (KK1, KK2, KK3, KK4 og tredjepartskontrol).



PROBLEM

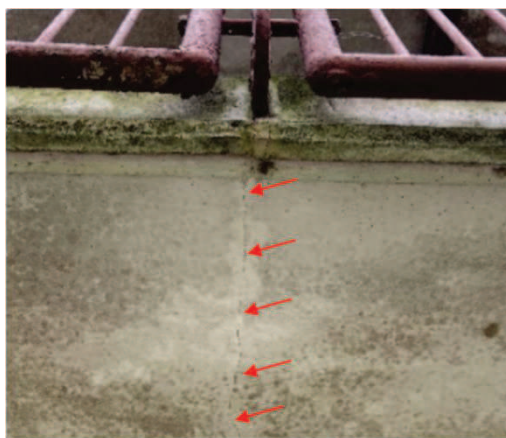
Eksisterende svalegange er slidte og skal renoveres for at forlænge levetid samt for at opretholde et lovkravsmæssigt forsvarligt sikkerhedsniveau.

- Værn er rustne og skal over den næste årrække udskiftes.
- Brandmaling på stålafstivninger skal afrenses og males.
- Overside af svalegange skal males for at forhindre nedsivning af vand gennem betonen.
- Underside af svalegange skal afrenses og males.

SE NÆSTE SIDER FOR BILLEDER



Rustent værn



Revne fra rustent indstøbt stål (værn)



Revne fra rustent indstøbt stål (værn)



Afskallet brandmaling på stålforstærkninger -> SKAL reetableres grundet brandsikkerhed..



Overside skal males for at forhindre gennemsvivning
Males med skridsikker maling



Gennemsvivning = afskalning af maling



Gennemsvivning = rustent armering

ER RENOVERING NØDVENDIG ?

JA

UDFØRT 2 UNDERSØGELSER AF FORCE TECHNOLOGY:

- VÆRN ER MEGET SLIDTE OG RUSTNE OG UDGØRER EN SIKKERHEDSRISIKO...
- BRANDMALING ER AFSKALLET OG LEVER IKKE OP TIL GÆLDENDE BRANDKRAV...
- HØJT INDHOLD AF KLORIDER (VINTERSALTNING) I BETONEN GIVER RISIKO FOR KORROSION AF ARMERING (GENNEMSIVNING)...

BLOK 16		Afstand fra overflade		Resultat	Risiko for korrosion
Lokation		[mm]	[mm]	%Cl/betonvægt	
St 5 - E		5	20	0,02	Lav
St 4 - P		5	20	0,02	Lav
St 4 - P		20	40	0,14	Meget høj
St 3 - P		5	15	0,04	Lav
St 3 - P		15	30	0,03	Lav
St 3 - P		30	45	0,10	Meget høj
205 - P		5	20	0,10	Meget høj
205 - P		20	40	0,10	Meget høj
203 - P		5	20	0,09	Høj
203 - P		20	40	0,10	Meget høj
203 - P		40	55	0,10	Meget høj
Maling på stål		Afskrab		0,13	Meget høj

Måling af højt kloridindhold i beton – FORCE



Gruppetærringer på værn – Blok 16



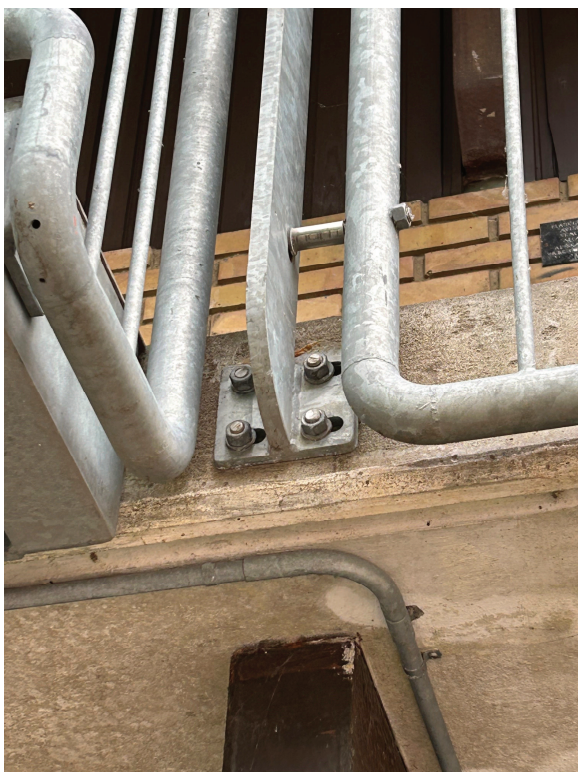
Afskallet brandmaling

HVIS MAN IKKE RENOVERER...

- RISIKO FOR PERSONSKADE...
- NEDBRYDNING AF BÆRENDE KONSTRUKTIONER...
- FORØGEDE RENOVERINGSOMKOSTNINGER ELLER HELT KASSATION AF BYGNINGSDELE... DVS. NYE SVALEGANGE...

DET ER BYGNINGSEJERS ANSVAR JF. BYGGELOVEN...

- AT SIKRE, AT EN BYGNING TIL HVER EN TID ER SIKKER AT ANVENDE...
- AT VURDERE SAMT VEDLIGEHOLDE SIN BYGNING HERUNDER ALTANER OG SVALEGANGE...



Nye værn ved Blok 18



Ny fastgørelsesmetode



Gammel fastgørelsesmetode

DET VIDERE FORLØB



SÅFREMT MAN ØNSKER AT GÅ VIDERE MED RENOVERINGSPROJEKTET:

PROJEKTERING

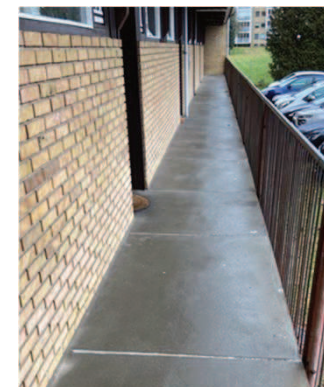
- UDARBEJDELSE AF UDBUDSMATERIALE (TEGNINGER, BESKRIVELSER OG TILBUDSLISTER).
- INDHENTNING AF PRISER FRA 3 ENTREPRENØRER.
- MYNDIGHEDSBEHANDLING -> GRUNDET HØJERE VÆRN (LOVPLIGTIG) SAMT ANDEN BEFÆSTIGELSE).
- GENNEMGANG OG INDSTILLING AF TILBUD TIL BESTYRELSENS GODKENDELSE.
- UDARBEJDELSE AF ENTREPRISEKONTRAKT.

UDFØRELSESPERIODE

- OPSÆTNING AF SKURVOGNE.
- DEMONTAGE AF GAMLE RÆKVÆRKER OG MONTAGE AF NYE.
- AFRENSNING AF MALING PÅ STÅLAFSTIVNINGER SAMT UNDERSIDE AF SVALEGANGE.
- KLARGØRING AF OVERSIDE AF SVALEGANGE TIL MALERBEHANDLING.
- MALING AF STÅLAFSTIVNINGER OG SVALEGANGE.

AFSLUTNING

- MANGELGENNEMGANG.
- "AFLEVERINGSFORRETNING" (ENTREPRENØR, BESTYRELSE, RÅDGIVER).



HVAD SKAL MAN BRUGE EN BYGGE-RÅDGIVER TIL ?

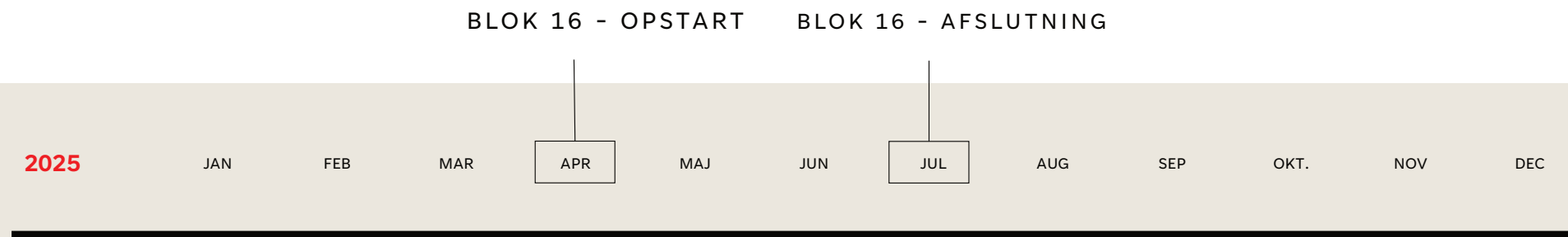


- BYGGETEKNISK GENNEMGANG OG VURDERING AF EKSISTERENDE FORHOLD.
- UDARBEJDELSE AF UDBUDSMATERIALE, OMFATTENDE TEGNINGER, BESKRIVELSER OG TILBUDSLISTER.
- KORRESPONDANCE MED MYNDIGHEDER (BYGGETILLADELSER MV.).
- INDHENTNING AF TILBUD FRA ENTREPRENØRER (HOVEDENTREPRISE).
- BEHANDLING AF INDKOMNE TILBUD SAMT INDSTILLING AF ENTREPRENØR.
- UDFORMNING AF ENTREPRISEKONTRAKT I SAMARBEJDE MED BOLIGFORENINGENS ADMINISTRATOR.
- UDFORMNING AF BEBOERINFORMATION I SAMARBEJDE MED BESTYRELSEN.
- FAGTILSYN PÅ PLADSEN UNDER BYGGERIET (BYGGEMØDER SAMT REFERATSKRIVNING).
- ANVISNING AF REGNINGER SAMT ØKONOMIOPFØLGNING.
- MANGELGENNEMGANG OG PROJEKTOPFØLGNING.
- AFHOLDELSE AF AFLEVERINGSFORRETNING INKL. UDFORMNING AF AFLEVERINGSPROTOKOL.
- UDFORMNING AF BYGGEREGNSKAB.



OPLÆG TIL RAMME-TIDSPLAN – BLOK 16

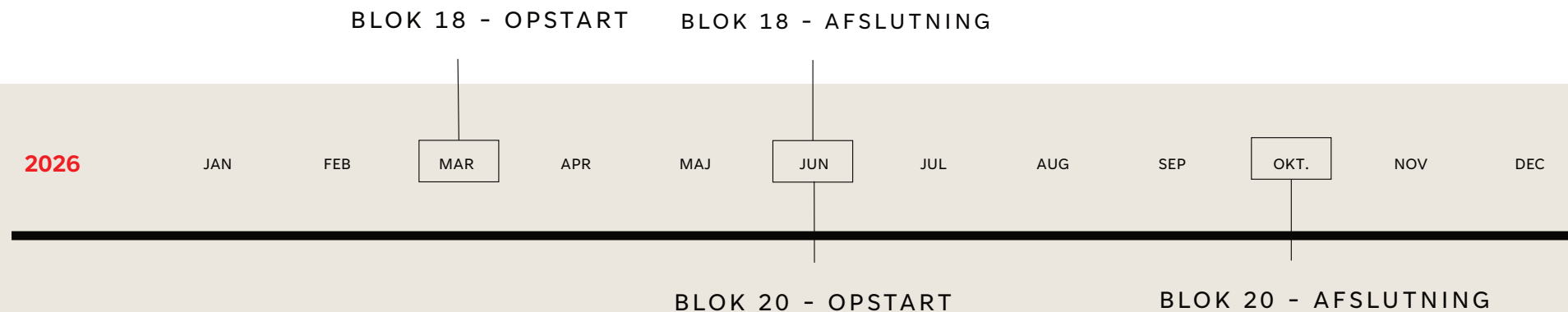
PROJEKTERING OG INDHENTNING AF PRISER FRA MIN. 3 BYDENDE ENTREPRENØRER ER AFSLUTTET INDEN OPSTART.



OPLÆG TIL RAMME-TIDSPLAN – BLOK 18 & BLOK 20



PROJEKTERING OG INDHENTNING AF PRISER FRA MIN. 3 BYDENDE ENTREPRENØRER ER AFSLUTTET INDEN OPSTART.



Ejd. 406 E/F Farumhus

01-10-2024

Byggebudget - Renovering af svalegange

				Blok 16	Blok 18	Blok 20	Samlet til vedtagelse
				inkl. moms	inkl. moms	inkl. moms	
Anlægsomkostninger				1.937.500	2.125.000	2.987.500	7.050.000
Entrepriseudgifter i alt				1.937.500	2.125.000	2.987.500	7.050.000
Uforudseelige udgifter	10,00%			193.750	212.500	298.750	705.000
Entrepriseudgifter inkl. uforudsete omkostninger				2.131.250	2.337.500	3.286.250	7.755.000
Teknisk rådgivning og byggestyring	15,00%			298.375	327.250	460.075	1.085.700
Byggesagsadministration (økonomi og jura)	4,00%			97.185	106.590	149.853	353.628
Byggeudgifter samt rådgivning i alt				2.526.810	2.771.340	3.896.178	9.194.328
Forsikring				20.000	20.000	20.000	60.000
Miljøundersøgelser							
Samlet anlægsudgift:				2.546.810	2.791.340	3.916.178	9.254.328
Anvendelse af opsparing				-2.546.810	0	0	-2.546.810
Omkostninger ved hjemtagelse af byggekredit/fælleslån					10.000	0	10.000
Byggelånsrenter i	8 måneder, rente	5,35%		0	49.957	69.839	119.796
Samlede udgifter til finansiering:				0	2.851.297	3.986.017	6.837.314

Pamela Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pamela Jacobsen

Dirigent

ID: 730e48c3-f41f-4918-8db3-13c1071971af

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 15:11:40

Underskrevet med MitID



Pamela Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pamela Jacobsen

Referent

ID: 730e48c3-f41f-4918-8db3-13c1071971af

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 15:11:40

Underskrevet med MitID



Mai-Britt Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mai-Britt Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5694137f-8770-4e4b-8d4f-32e69b4c3eb3

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 17:01:27

Underskrevet med MitID



Else Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Else Margrethe Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 38fe1543-f333-4e27-a862-5fba4a1c512c

Tidspunkt for underskrift: 21-11-2024 kl.: 21:58:43

Underskrevet med MitID



Birgit Mulbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Højlund Mulbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5ef7e6b6-d08f-4350-9e69-207e864a3cf0

Tidspunkt for underskrift: 19-11-2024 kl.: 16:06:07

Underskrevet med MitID

