

Referat fra Ekstraordinært afdelingsmøde 12. august 2024 kl. 19.00

Før mødet begynder kommer formanden med en beklagelse over den mangelfulde indkaldelse til det ekstra ordinære afdelingsmøde. Indkaldelsen er sendt ud uden information om de økonomiske konsekvenser det vil få at blive færdig med Ladens tag.

Formanden beder de fremmødte beboere om tilladelse til at fortsætte mødet, trods den mangelfulde indkaldelse.

Det føres til referat at der er beboere der gør indsigelse mod at fortsætte mødet. Flertallet er dog for at fortsætte mødet. Det afgøres ved håndsoprækning og mødet forsætter.

Til stede: Mette – projektleder i KAB, Claus Larsen rådgiver fra Terkel Pedersen Rådgivende Ingeniører, Søren Martinussen Driftschef, KAB. Bestyrelsen: John Resting, Ivan Lyngø, Henrik Bech, Troels Secher og Cecilie Meyer. Fra Ejendomskontoret: Henrik, Theis og Tanja.

Mødet går i gang:

1. Velkomst og valg af dirigent

- John Olsen vælges som dirigent
- Cecilie Meyer er referent

2. Præsentation af to mulige løsninger for udfordringerne med Ladens tag.

- Mette Søgaard Laier der er projektleder har forberedt et oplæg der forklarer og sidestiller udgifterne for to løsninger som hun og den tekniske rådgiver Claus Larsen mener er mulige.
- Først er der en status over projektet og herefter præsenteres de to mulige løsninger
I november 2023 blev tagudskiftning med sorte eternitplader vedtaget.
Udskiftningen startede op i juni 2024. Nu, står vi overfor udfordringer med levering af eternit tagplader.

Første forslag til en løsning:

- Eternitpladerne kan leveres til marts 2025 og projektet vil da først være færdigt i juni måned 2025. Det bliver en forsinkelse på 8 måneder.
- Hvis vi vælger at vente på eternitpladerne, vil det medføre en samlet merudgift:
 - Byggepladsen skal pakkes sammen og opsættes igen når vi har fået leveret eternitpladerne det koster: 47.500 kr.
 - Leje af stillads og overdækning i 8 måneder: 1.170.000 kr.
 - Leje af byggeplads hegn: 262.200 kr.
 - **Altså en samlet ekstraudgift på 1.479.700 kr.**
- Merudgiften på næsten 1,5 millioner er udover vores tab af lejeindtægter på sportshallen og Ladens lokaler.
- Hvis vi vælger at vente på eternitpladerne, vil den samlede huslejestigning være på i alt 24,08 kr. pr. kvm. Det betyder at den huslejestigning på 22,16 kr. vi vedtog november 2023 vil stige til 24,08 kr.
- Der er mange spørgsmål om entreprenørens ansvar ift. de manglende eternitplader. Hvorfor har entreprenøren ikke haft varerne hjemme før han gik i gang med projektet? Hvornår har entreprenøren fået besked om at leverandøren ikke kunne levere eternitplader til den lovede tid? Hvorfor er der ikke en tredje mulighed med indpakning af taget mens vi venter?
- Der er utilfredshed fra beboerne om at den udformede kontrakt med entreprenøren ikke har sikret os som beboere ift. udfordringer og forsinkelser.
- Mette fortæller at der er indgivet en ordre fra entreprenøren umiddelbart efter kontraktindgåelse. Den gang vi sendte tilbud i udbud, var der ikke leveringsproblemer - entreprenøren har fået lovning på materialerne. Først en måned senere får han viden om at pladerne ikke kan leveres før marts 2025.
- Mette fortæller også at hun stadig er i forhandling med entreprenøren om de økonomiske konsekvenser for os.

- Spørgsmål: Kan der være plastikindpakning af taget indtil eternitpladerne kan leveres? Det kunne være en billigere løsning mens vi venter. Svar: Den mulighed er ikke undersøgt.
- Spørgsmål: Hvordan kan det være os der hænger på regningen?
- Mette svarer at der findes noget der hedder force majeure. Entreprenøren har ikke meldt force majeure endnu og Mette er ikke færdig med at diskutere med entreprenøren om hvor regningen ligger.

Andet forslag til en løsning:

- Sorte stålplader i stedet for eternitplader. Stålpladerne kan leveres i uge 36 hvis vi bestiller d. 13. august 2024. Så vi kan være hurtigt færdige.
- Der er 20 års garanti på stålpladerne i forhold til 15 års garanti på eternitpladerne.
- Der er en samlet besparelse på ståltaget på ca. 37.500 kr. ift. eternitplader.
- Der er en buffer i budgettet og det vil derfor ikke medvirke huslejestigning at vælge ståltaget. Hvor der vil være en yderligere huslejestigning hvis vi vælger eternitpladerne.
- Spørgsmål: Hvad med støjgener fra stålplader? Svar: Det larmer selvfølgelig lidt mere. En høj hældning som vores nedsætter dog larmen, derudover ligger man en filtdug på undersiden af pladerne der mindsker lyden og kondens.
- Spørgsmål: Hvad med refleksionen? Svar: De har samme refleksionsværdi som eternitpladerne.
- Entreprenøren har givet tilsagn til at lokalerne kan benyttes uden for arbejdstid. Derfor vil det ikke være alle lejeindtægter vi går glip af mens de lægger taget.

3. Valg af stemmeudvalg:

- Kim Madslund og Niels Søndergaard vælges som stemmetællere.

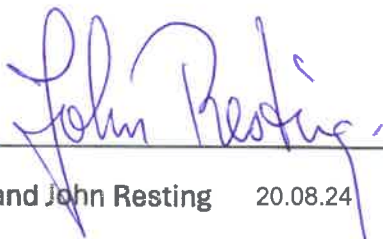
4. Vi stemmer skriftligt om de to løsninger:

- Vi stemmer ja eller nej:
- Ja: betyder at vi vælger at fortsætte med byggeprojektet og får stålplader
- Nej: betyder at vi stopper byggeprojektet og venter på eternitplader
 - Tilstede ved afstemningen er 27 husstande = 54 stemmer
 - **Stemmeresultat: 4 stemte blankt. 11 stemte Nej. 39 stemte Ja.**
- **Det vedtages at fortsætte byggeprojektet med stålplader i stedet for eternitplader.**

Mødet sluttede 20.13 – Slides fra projektlederens oplæg er vedlagt referatet som bilag.



Dirigent John Olsen 19.08.24



Formand John Resting 20.08.24

NYT TAG PÅ LADEN

KAB

Fredensborg
BOLIGSELSKAB



Ekstraordinært afdelingsmøde

d. 12. august 2024

Afd. Niverød IV

INDHOLD

- Status
- To scenarier
 - Eternitplader
 - Sorte stålplader
- Spørgsmål

STATUS

- November 2023 blev tagudskiftning vedtaget
 - Udskiftningen startede op i juni 2024
 - Fuld stilladsinddækning
 - Byggepladshegn opsat
 - Gamle eternittag nedtaget
-
- Nu: udfordringer med levering af tagplader fra leverandøren.



TO SCENARIER

1. Eternittag (godkendt på afdelingsmøde i november 2023)
2. Sorte tagplader i stål (muligt alternativ)



ETERNITPLADER

- Forventning om levering af eternitplader i april 2025, og herefter skal tillægges 8 ugers arbejdstid.
- Forventet aflevering vil ske i juni 2025.
- Vil medvirke til en forsinkelse på ca. 8 måneder

Ved denne løsning afregnes byggepladsen og genetableres til april 2025.

Økonomiske konsekvenser:

Afrigning af byggeplads samt retablering	47.500 kr.
Leje af stillads og overdækning. 240 dage a 4.875 kr.	1.170.000 kr.
Leje af byggeplads hegn. 240 dage a 1.093 kr.	262.200 kr.

Det er en samlet ekstraudgift på 1.479.700 kr.

(heri ikke medregnet manglende lejeindtægter ved udlejningsstop af hele Laden)

SORTE STÅLPLADER

Fordele:

- udskiftningen vil ikke have indflydelse på projektet i forhold til det statiske system
- en kondens dug på undersiden, så der ikke er behov for undertag
- der er 20 års garanti
- der er en samlet besparelse på ståltaget på ca. 37.500 kr. ift. eternitplader.
- Forventet levering i uge 36 (primo september) ved bestilling d. 13. august 2024.

Ulemper:

- de har en lyd-dæmpningsdug (vil ikke være det samme som eternitpladerne, da stålpladerne er tyndere og et lettere materiale)
- Anderledes afslutninger ved vindskeder



SORTE STÅLPLADER

Fordele:

- udskiftningen vil ikke have indflydelse på projektet i forhold til det statiske system
- en kondens dug på undersiden, så der ikke er behov for undertag
- der er 20 års garanti
- der er en samlet besparelse på ståltaget på ca. 37.500 kr. ift. eternitplader.
- Forventet levering i uge 36 (primo september) ved bestilling d. 13. august 2024.

Ulemper:

- de har en lydæmpningsdug (vil ikke være det samme som eternitpladerne, da ståpladerne er tyndere og et lettere materiale)
- Anderledes afslutninger ved vindskeder



Økonomiske konsekvenser:

Mindre forsinkelse = forlængelse af byggeplads, hegn og stillads

Stillads: 56 dage a 4.875 kr.	= 273.000 kr.
Hegn: 56 dage a 1.093 kr.	= 61.180 kr.
Byggeplads	= 37.500 kr.

Det er en samlet ekstra enterprisudgift på 371.680 kr.

(heri ikke medregnet manglende lejeindtægter ved udlejningsstop af hele Laden)

Eternitplader

- Forventet levering i april 2025
- Efterfølgende ca. 8 ugers arbejde
- Forventet aflevering juni 2025
- Forventet merudgift på **1.479.500 kr.** (+ manglende lejeindtægter)

Sorte ståplader

- Forventet levering i uge 36 (ved bestilling d. 13. august 2024)
- Efterfølgende ca. 8 ugers arbejde
- Forventet aflevering medio november 2024
- Forventet merudgift på **371.680 kr.** (+ manglende lejeindtægter)

HUSLEJEPÅVIRKNING

Eternitplader

Forventet merudgift på 1.479.500 kr.

Den forventede merudgift vil give en **huslestigning på 2,31 %** svarende til 24,08 kr. pr. m²

Dvs. en yderligere stigning på 0,18 %

På afdelingsmødet i november 2023 blev godkendt en huslestigning på 2,13 % svarende til 22,16 kr. pr. m².

Sorte stålplader

Forventet merudgift på 371.680 kr.

Den forventede merudgift vil kunne indeholdes i det godkendte budget, og vil derfor ikke have en øget påvirkning på huslejen.

AFSTEMNING

Hvis du stemmer **JA** betyder det et ja til at skifte tagmateriale, altså at projektet udføres med sorte stålplader med den samme huslejekonsekvens som tidligere godkendt på 2,13 % og ca. 2,5 måneders forsinkelse.

Hvis du stemmer **NEJ** betyder det, at projektet fortsat skal udføres med bølgeeternitplader, og en yderligere huslestigning på 0,18 % (samlet 2,31 %) samt 8-9 måneder forsinkelse.

