

## Tale vedrørende tilstandsrapporter, XGF 2. maj 2024

På baggrund af en beslutning på den seneste generalforsamling, er der blevet foretaget en fuldstændig gennemgang af ejendommens vinduesbånd, altanpartier og træbeklædning på gavle.

Uanset valg af modeller, mere herom senere, taler vi om meget store omkostninger for os alle sammen og der må derfor ikke være tvivl om beslutningsgrundlaget.

EKAS et rådgivende ingeniørfirma, afgav den 11. marts 2024 en rapport – sammenfatning af tilstandsvurdering.

Rapporten med tilhørende fotodokumentation er udsendt til alle, så man selv kan danne sig et indtryk af rapporten med dens konklusioner og forholde sig til billederne.

Jeg vil her komme med hovedkonklusionerne fra rapporten vedrørende vinduesbåndene (østsiden), altanpartierne (øst- og hele vest siden) samt træbeklædningen på gavlene på 7. sal.

### Vinduesbånd (s 8)

Tilstanden er så dårlig, at den eneste realiserbare, ansvarlige og fornuftige løsning er at foretage en total udskiftning.

... Det vil være hovedløst at foretage vedligehold og genopretning af vinduerne ...

### Altanpartier (s12)

Altanpartierne er ikke i samme dårlige stand, som vinduesbånd. De er i mindre god eller middel stand og dermed ikke i god stand.

De fungerer, men har udtjent deres tekniske levetid.

EKAS primære anbefaling er at der foretages en total udskiftning. Dermed vil man have fremtidssikret ejendommens vinduer og altanpartier de næste mange år.

EKAS skitserer yderlige 3 muligheder for altanpartierne :

- Vente op til 5 år med at foretage udskiftning og supplere med snedkereftergang af de elementer, hvor døre eller vinduer ikke kan åbnes. Ingen generel gennemgang og istandsættelse eller malerbehandling, kun foretage helt nødvendige reparationer.
- Renovere alle altanpartier med en levetidsforlængelse op til max 10 år.
- Udskiftning af ruderne i bestående rammer og karme. Stor udgift til over 50 år gamle altanpartier, hvor elementerne er teknisk udtjente. Kan ikke anbefales.

EKAS primære anbefaling er totaludskiftning af altanpartierne.

### Træbeklædning på gavle (s 15)

Samtlige træbeklædninger på gavle er i så dårlig stand, at de skal udskiftes. Det skal undersøges, om der er sket skader på de underliggende konstruktioner.

Anbefalingerne fra EKAS er således ret klart: udskiftning af vinduesbånd, altanpartier og træbeklædning på gavle.

Da vi i bestyrelsen godt ved, at denne beslutning nok er den største i ejerforeningens historie, og da vi kunne holde det inden for den økonomiske ramme givet af generalforsamlingen, besluttede bestyrelsen at indhente en second opinion fra Raadvad – center for bygningsbevaring, som var blevet nænt som et alternativ til EKAS fra en af de mere engagerede beboere.

Raadvad kritiserer indledningsvis, i sin rapport af 4 april 2024 og som ligeledes er udsendt forud for generalforsamlingen, at EKAS efter deres opfattelse, mangler individuelle og konkrete betragtninger, men vurderer samlet set, at EKAS' fremgangsmåde er solid og tilstrækkelig.

### Vinduesbånd (s.5)

..Det er rimeligt, at konkludere, at vinduerne ikke er værd at redde ud fra et økonomisk synspunkt.

### Altanpartier(s 6)

EKAS' hovedkonklusion er retvisende. Bygningsdelenes egenskaber er ikke tidssvarende, og vil ikke kunne bringes på et tidssvarende niveau, uanset hvor umage man gør sig.

### Træbeklædning (S 6)

Her er Raadvads konklusioner mere forbeholdne, da de ikke mener at EKAS' rapport giver et fyldestgørende grundlag. Dog skriver Raadvad at de, hvis træet vitterligt er angrebet af råd i vidt omfang, vil det være fornuftigt at udskifte det.

Vi står således nu med to rapporter, som ret entydigt anbefaler udskiftning af vinduesbånd og altanpartier – og gavlpardier på 7. sale.

Disse rapporter er vores nuværende beslutningsgrundlag, ligesom det er en del af beslutningsgrundlaget for dem der i givet fald skal finansiere vores projekt.