

Bilag 3: Forslag om facademaling i forlængelse af den igangværende mangeludbedring

I efteråret påbegyndte KPC den endelige mangeludbedring af facaderne i Oxford Have. Dette har fundet sted i forlængelse af syn- og skønsagen anlagt af Schaumann. I forbindelse med facadereparationen males også dele af facaderne. Hvor meget der skal males varierer fra bygning til bygning med afsæt i flere forskellige vurderingspunkter. Det er en sag mellem Schaumann, KPC og syn og skøn af fastlægge, hvad der skal males.

De fleste steder males der dog ikke fra terræn og til en højde på 2 meter. Ligeledes males ingen havemurer. Dette har den uheldige konsekvens at Oxford Have ikke fremstår nyt, ensartet og i god stand.

Flere grundejere har i den forbindelse kontaktet bestyrelsen, hvorfor vi har indledt en dialog med parterne om, hvad det vil kræve at sikre, at hele bebyggelsen males. Det vil sige alle hvide flader males.

Vores forhandling har taget afsæt i det forhold, at den uvildige part – syn- og skønsmanden – præciserede, at KPC med rette kan kræve, at grundejerforeningen refunderer/dækker en forholdsmæssig andel af udgiften til at hele bebyggelsen males. Årsagen er, at der i fagsprog er tale om en ”fremrykket vedligeholdelse”, idet man kan forvente at facader af denne type skal males hvert 10. år.

Bestyrelsens motivation for dette forslag

- Den forholdsmæssige andel af denne udgift lyder på blot kr. 3.800,- per grundejer (555.000 / 146). Dette beløb modsvarer til fulde den merværdi vores ejendomme opnår i forbindelse med eksempelvis et salg/vurdering.
- Under normale omstændigheder måtte vi alligevel påregne at skulle male hele bebyggelsen indenfor mindre end 6 år.
- Vi har fra 2 uafhængige malermestre modtaget tilbud på ca. kr. 1,5 mio. ex. moms for maling af hele bebyggelsen. At vi i denne forbindelse derfor betaler ca. kr. ½ mio. ud af en samlet kontraktsum på kr. 1.875.000, finder vi rimeligt.
- Vi sikrer, at Oxford Have kommer til at fremstå i samme farve, hvilket giver et bedre helhedsindtryk. Vi undgår dermed at skulle kigge på en begyggelse i forskellige grå og hvide felter, og kan forvente at byggeriet først skal males om ca. 10 år igen.

Finansiering

Den samlede omkostning inklusiv moms er kr. 555.000,-

Dette beløb er resultatet af en forhandling med KPC, hvori indgår beløb, som KPC skylder grundejerforeningen, hvorfor der er inkluderet to forhold omkring mangler på fællesarealet.

Beløbet vil blive finansieret via vores allerede opsparede midler på kr. 284.200 samt årets indbetaling til netop facadehensættelser samt bidraget fra investeringsbudgettet, hvilket giver kr. 270.800.

Eventuelt forfaldne beløb finansieres via vores løbende drift samt kredit i Amagerbanken. Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle denne kredit samt betalingsplan med KPC.

Forslaget omfatter:

- Alle hvide flader males med samme kvalitetsmaling (Sto), som der i øvrigt er anvendt. Dette omfatter udover egentlige facader og vægge også murer ved enderækkehuse samt de lave murer med cykelstativer.
- Parkeringspladsen fejes fri for de småsten, der ødelægger belægningen. Dette vil ske af to omgange og med et rimeligt varsel til grundejerne, så pladsen kan ryddes for biler.
- Der opstilles ”pullerter” ved indgangen til alle rækker på stien ved parkeringspladsen mod elstationen, så vi forhindrer ulovlig kørsel med biler og varevogne på gangarealerne. Kørsel med køretøjer ødelægger til stadighed belægningen på disse gangarealer. Der opstilles i alt 8 pullerter – en for hver nord-syd gående sti.