

09/20/2024

EXTERIOR CONSTRUCTION INFORMATION – FAQ

THE PROJECT: Exterior Concrete Restoration and Painting of the Buildings (Part of the 40-Year Recertification)

Project Start Date: August 29, 2024

Estimated Overall Completion Date: November 20, 2026 (Subject to Change)

Start / Completion Dates by Unit Lines: Refer to the Drop Schedule Updates.

Construction Hours: 8 AM TO 4:30 PM (Quiet Work exception of Saturdays)

Project General Contractor: South Coast Construction

Project Engineer: Falcon Engineering.

Project Management (Owner's Rep) by: LGC

PROJECT SCOPE INCLUDES: Concrete and Stucco Repairs of the building's exterior masonry walls, structural columns & beams, balcony slabs, caulking/weatherproofing repairs, and the painting of the building walls and balcony wall/ceiling. Painting of metal surfaces (balcony railings, window frames or balcony sliding glass door frames etc.) is Not Included in the scope of this project.

PROJECT COST: Initial/Estimated Contract Value. \$2,767,000.00

PROJECT FUNDING: From the current and ongoing 2023 Special Assessments.

Construction Staging -

Q. Will the entire building be rigged at once?

No. Refer to the Drop Schedule to know the starting drop lines and progressive direction.

Balcony Access & Changes –

Q. Will the balconies be accessible during construction?

Balconies of active construction lines (where swing stages have been setup) will not be accessible to the residents until demobilization of the unit line (even outside construction hours and days). The expected duration of the work over a balcony line will vary from four to six months and may have to be extended in some cases due to unforeseen conditions, increase in repair scope and weather delays.

Balcony Tiles:

- Any balcony that has 2 or more layers shall have all tiles removed, and the balcony waterproofed.
- Any tile removed for structural repair will warrant all tile to be removed and waterproofed.
- Single layer tile, no repair required- no tile will be removed, but there will be no waterproofing warranty provided.
- Removed tiles will not be replaced or reinstalled. The balcony floor surface will be finalized with the waterproofed concrete finishing. The unit owner may not re-install tiles in the balcony per the condominium rules, and it will void the water proofing warranty. Owners interested in re-finishing the balcony flooring allowed by the association, should contact the management office to learn about the alternatives to tiled finishing.

Waterproofing:

- Waterproofing of all balconies in their entirety will only be performed on balconies which will have 100 % tile removal.
- This process will allow the Engineer to fully inspect the balcony for repairs to be performed, thus complying with the waterproofing manufacturer in order to provide a full balcony waterproofing warranty.

Shutter Removal Options:

- Bottom shutter tracks, if originally installed directly to the slab, can be removed and reinstalled for waterproofing purposes (of the balcony slab only).
- Bottom shutter track, if originally installed on top of tile, will need to be removed to remove the tile and to waterproof the concrete slab. Reinstallation of such track is contingent upon the height difference created by the removal of tiles and grout. This specific condition will create a shutter assembly that is too short from the original installation. If applicable, the solution will be determined on a case-by-case basis.
- If any shutter components, aside from the bottom shutter track, are required to be removed for repairs, the shutters cannot be reinstalled unless they were permitted with the proper NOAs and permits. This documentation needs to be provided to Management by the unit owner.

Balcony Fixtures

- Any wall or ceiling fixture in the balcony must be removed. If the owners do not remove them at the time of clearing the balcony, the contractors will remove and discard them.
- Once the painting/waterproofing is completed and the balcony released to the residents for use, nothing may be attached to the wall or the ceiling or the flooring of the balcony. Any form of penetration (nails, hooks, screw, anchors, brackets, shelving, drilled holes, tapcons, etc.) to the balcony's structural surface is a breach of waterproofing and thus voids the warranty. Residents/owners who violate this rule, will be subject to fines and become financially responsible to restore the damage.

Amenities –

Q. Will there be a closure of the pool or other outdoor amenities?

As per the construction schedule and rigging, at least one of the two pools will remain open. Once the construction work makes progress and away from the pool proximity, both pools and the pool deck will be fully available. The BBQ amenity may not be affected during this construction project. The Café and the café patio will remain open.

General Conditions -

What to generally expect during the construction period.

- Periodic partial or prolonged closures of different areas of the pool deck and the building due to construction staging as activated.
- Unusual dusty conditions.
- Noise from the construction. Intensified noise at times in units when construction activity is directly outside of the unit (balcony and window). The noise from heavy power tools such as jackhammering can be very loud, but it is only the initial part of the work. As progress is made from unit to unit on the construction line, the noise is less intense.
- The construction work over a unit line starts from top working its way to the bottom. There are several construction tasks that are planned in sequence and must be performed one task at a time. It may seem that no work has been done outside a unit for days, and that is because there can only be one swing stage with two crew members who need to work the same set of tasks on all floors one at a time.

Management

INFORMACIÓN SOBRE LA CONSTRUCCIÓN EXTERIOR – PREGUNTAS FRECUENTES

EL PROYECTO: Restauración de hormigón exterior y pintura de los edificios (parte de la recertificación de 40 años)

Fecha de inicio del proyecto: 29 de agosto de 2024

Fecha de finalización general estimada: 20 de noviembre de 2026 (sujeto a cambios)

Fechas de inicio/finalización por líneas de unidad: consulte las actualizaciones del cronograma de entrega.

Horario de construcción: de 8 a. m. a 4:30 p. m. (trabajo silencioso, excepto los sábados)

Contratista general del proyecto: South Coast Construction

Ingeniero del proyecto: Falcon Engineering.

Gestión del proyecto (representante del propietario) por: LGC

EL ALCANCE DEL PROYECTO INCLUYE: Reparaciones de hormigón y estuco de las paredes de mampostería exteriores del edificio, columnas y vigas estructurales, losas de balcones, reparaciones de calafateo/impermeabilización y pintura de las paredes del edificio y la pared/techo del balcón. La pintura de superficies metálicas (barandillas de balcones, marcos de ventanas o marcos de puertas corredizas de vidrio de balcones, etc.) no está incluida en el alcance de este proyecto.

COSTO DEL PROYECTO: Valor inicial/estimado del contrato. \$2,767,000.00

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO: De las Evaluaciones Especiales actuales y en curso de 2023.

Etapas de construcción:

P. ¿Se instalará el equipo en todo el edificio a la vez?

No. Consulte el cronograma de caída para conocer las líneas de caída iniciales y la dirección progresiva.

Acceso y cambios en los balcones:

P. ¿Se podrá acceder a los balcones durante la construcción?

Los balcones de las líneas de construcción activas (donde se han instalado etapas móviles) no serán accesibles para los residentes hasta la desmovilización de la línea de unidades (incluso fuera de las horas y días de construcción). La duración prevista del trabajo en una línea de balcones variará de cuatro a seis meses y es posible que deba extenderse en algunos casos debido a condiciones imprevistas, aumento del alcance de la reparación y demoras climáticas. Baldosas de balcón:

- En cualquier balcón que tenga 2 o más capas, se deben quitar todas las baldosas y se debe impermeabilizar.
- En caso de que se quiten las baldosas para realizar reparaciones estructurales, se garantizará que se quiten todas y se impermeabilicen.
- Si se trata de baldosas de una sola capa, no se requiere reparación; no se quitarán baldosas, pero no se proporcionará garantía de impermeabilización.
- Las baldosas quitadas no se reemplazarán ni se volverán a instalar. La superficie del piso del balcón se terminará con el acabado de hormigón impermeabilizado. El propietario de la unidad no puede volver a instalar baldosas en el balcón según las reglas del condominio, y esto anulará la garantía de impermeabilización. Los propietarios interesados en volver a terminar el piso del balcón permitido por la asociación deben comunicarse con la oficina de administración para conocer las alternativas al acabado con baldosas.

Impermeabilización:

- La impermeabilización de todos los balcones en su totalidad solo se realizará en aquellos balcones en los que se quitarán las baldosas al 100 %.
- Este proceso permitirá que el ingeniero inspeccione completamente el balcón para realizar las reparaciones necesarias, cumpliendo así con el fabricante de la impermeabilización a fin de brindar una garantía de impermeabilización completa del balcón.

Opciones para quitar las contraventanas:

- Los rieles inferiores de las contraventanas, si originalmente se instalaron directamente sobre la losa, se pueden quitar y volver a instalar para fines de impermeabilización (solo de la losa del balcón).
- El riel inferior de las contraventanas, si originalmente se instaló sobre las baldosas, se deberá quitar para quitar las baldosas e impermeabilizar la losa de concreto. La reinstalación de dicho riel depende de la diferencia de altura creada por la eliminación de las baldosas y la lechada. Esta condición específica creará un conjunto de contraventanas que sea demasiado corto en comparación con la instalación original. Si corresponde, la solución se determinará caso por caso.
- Si se requiere quitar algún componente de las contraventanas, además del riel inferior de las contraventanas, para realizar reparaciones, las contraventanas no se pueden volver a instalar a menos que se hayan permitido con los permisos y las autorizaciones correspondientes. El propietario de la unidad debe proporcionar esta documentación a la administración.

Accesorios del balcón

- Se deben quitar todos los accesorios de pared o techo del balcón. Si los propietarios no los quitan al momento de limpiar el balcón, los contratistas los quitarán y descartarán. • Una vez que se haya completado la pintura/impermeabilización y el balcón esté disponible para su uso por parte de los residentes, no se podrá colocar nada en la pared, el techo ni el piso del balcón. Cualquier forma de penetración (clavos, ganchos, tornillos, anclajes, soportes, estanterías, perforaciones, tapcons, etc.) en la superficie estructural del balcón constituye una infracción de la impermeabilización y, por lo tanto, anula la garantía. Los residentes/propietarios que infrinjan esta regla estarán sujetos a multas y serán responsables económicamente de reparar el daño.

Servicios –

P. ¿Se cerrará la piscina u otros servicios al aire libre?

Según el cronograma de construcción y el aparejo, al menos una de las dos piscinas permanecerá abierta. Una vez que avance la obra y se aleje de la proximidad de la piscina, ambas piscinas y la plataforma de la piscina estarán completamente disponibles. La zona de barbacoa no se verá afectada durante este proyecto de construcción. La cafetería y el patio de la cafetería permanecerán abiertos.

Condiciones generales -

Qué esperar en general durante el período de construcción.

- Cierres periódicos parciales o prolongados de diferentes áreas de la plataforma de la piscina y del edificio debido a la activación de las etapas de construcción.
- Condiciones inusuales de polvo.
- Ruido de la construcción. El ruido se intensifica en ocasiones en las unidades cuando la actividad de construcción se realiza directamente fuera de la unidad (balcón y ventana). El ruido de las herramientas eléctricas pesadas, como los martillos neumáticos, puede ser muy fuerte, pero es solo la parte inicial del trabajo. A medida que se avanza de una unidad a otra en la línea de construcción, el ruido es menos intenso.
- El trabajo de construcción sobre una línea de unidades comienza desde arriba y avanza hacia abajo. Hay varias tareas de construcción que se planifican en secuencia y deben realizarse una tarea a la vez. Puede parecer que no se ha realizado ningún trabajo fuera de una unidad durante días, y eso se debe a que solo puede haber una etapa de cambio con dos miembros de la cuadrilla que necesitan trabajar en el mismo conjunto de tareas en todos los pisos, uno a la vez.

Gestión