

Referat

Møde den 21. januar 2010

Udsendt den 25. januar 2010

Ekstraordinært bestyrelsesmøde tirsdag den 23. februar, kl.16.30 på ejendomskontoret i Grönings Have

Fra bestyrelsen: Bente Forslund - Stedfortræder ejere
Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
Kurt Jørgensen - Andelsboligerne
Malene Skov – Ejere (næstformand)
Mariann Jensen - Stedfortræder Lejerbo
Marianne Forsberg - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København
Poul Sørensen – Stedfortræder Andelsboligerne
Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København

Fra administrationen: Erik Skjold Voss – KAB - driftsleder
Hejdi Gregersen – KAB
Karin Alexandersen – KAB

Afbud fra: Flemming Grandal – Lejerbo

REFERAT

Mødet var et ekstraordinært orienteringsmøde hvor Hejdi Gregersen i forlængelse af hendes deltagelse på møde d. 10. september 2009 redegjorde for problemstillingen omkring 5-års-eftersyn/gennemgang i Grönings Have og indholdet i den rapport, der er udarbejdet af byggeskadefonden for AKB's almene afdelinger.

Ejerforeningen og de juridiske enheder i byggesagssammenhæng:

Ejerforeningen Grönings Have (GH) er et driftsfællesskab bestående af en række selvstændige ejerlejligheder, dels de almene boligafdelinger, andelsforeningen, P-kælderen og desuden ejerne af de separate ejerlejligheder. For disse varetager GH et fælles budget til udvendig vedligeholdelse af bygningskroppen indtil den enkelte beboers indgangsdør og til fællesinstallationerne til varme- og vandforsyning. Med hensyn til svigt og skader i forbindelse med byggesagen har GH dog ikke nogen funktion. Her er den enkelte bygning og finansieringen afgørende for forholdet omkring 5-års eftersyn/gennemgang.

I de almene boligafdelingers finansiering er afsat ½ % af byggesummen til forsikring mod og afhjælpning af svigt og byggeskader i Byggeskadefonden (BSF). BSF bekoster ved 1- og 5 års eftersyn at en uvildig rådgiver udarbejder en rapport af både bygningskrop og lejligheder.

Referat

Iht. AB92, som gælder for hele bebyggelsen og som er en del af aftalegrundlaget med entreprenøren for opførelsen, gælder at byggesagens bygherre skal gå 1-års gennemgang og drifts bygherren skal gå 5-års gennemgang.

AKB - boligafdelingerne har købt teknisk assistance fra KAB til sagsbehandling og gennemførelse af 5-års gennemgangen iht. AB92. Hejdi Gregersen udarbejder ud fra rådgiverrapporten fra BSF en reklamationskrivelse over svigt/ skader og fejl/ mangler. Efterfølgende indkalder hun byggesagens bygherre Nordicom og entreprenøren Skanska til forhandling om afhjælpning. Lejerbos boligafdelinger har et tilsvarende forløb kørende, og man udveksler løbende erfaringer. For boligafdelingerne gælder som for de andre foreninger, at Skanska for at få frigivet en garantistillelse på de sidste 2% af byggesummen skal nå til enighed med Nordicom som er byggesagens bygherre – iht. AB92. Der er således en del interesser og parter involveret i at påpege og afhjælpe fejl/ mangler og svigt/skader. Der var kun én byggesag derfor er der også kun én sikkerhedsstillelse, som Nordicom er i besiddelse af, da det er dem der har indgået byggekontrakt med Skanska.

Andelsboligforeningen og ejerne af de enkelte lejemål er finansieret på andre vilkår og er ikke omfattet af BSF's forsikring. Nordicom v/ Ai-gruppen har dog som sagsbygherre påbegyndt 5-års gennemgangen (iht. AB92) for igennem beboeren at registrere svigt og skader, som man vil reklamere over i forholdet Nordicom/ Skanska – men det er de enkelte enheder, der selv skal tage initiativ til og bekoste udgiften ved at påpege de svigt/ skader, som Nordicom ikke reklamerer over.

Andelsboligforeningen er en fælles enhed, ejerne af de enkelte ejerlejligheder er hver deres enhed og skal i princippet selv varetage egne interesser. HG oplyste at der af juridiske årsager og iht. AB92 skal være skriftlig indkaldt/ reklameret til 5-års eftersynsmødet inden 50 arbejdsdage før udgangen af 5-års perioden og mødet skal afholdes 30 arbejdsdage før 5-års dagen. Dog kan der reklameres helt op til 5-års dagen. Byggesagen er afleveret den 23. juni 2005 – 5-år mødedato senest 14. maj 2010 – indkaldelse til 5-års mødet senest 14. april 2010.

Andelsboligforeningen har købt en rådgiver til at udarbejde en 5-års eftersyns-rapport over svigt og skader/ fejl og mangler med udgangspunkt i erfaringerne fra boligafdelingernes rapport suppleret med særskilte undersøgelser i lejlighederne. Enkeltejernes repræsentanter i GH vil i samarbejde med andelsboligforeningen forsøge at give mulighed for, at ejerne af de enkelte ejerlejligheder tilbydes mulighed for at indgå i et samarbejde med andelsboligforeningen omkring eftersynet.

Ved 1-års eftersyn(gennemgang) påtales synlige fejl og mangler. Ved 5-års-eftersynet kan påtales ting, der er opdaget efterfølgende; det er den, der reklamerer, der har bevisbyrden for at gældende krav ikke er overholdt, eksempelvis kan nævnes om dimensionering og fastgørelse af gelændere er i orden. Disse krav til teknisk dokumentation kan gøre det påkrævet at have sagkyndig bistand. I princippet kan der ikke gøres synlige fejl og mangler gældende, da det er svært at bevise, hvorfor disse ikke har været synlige ved 1-års gennemgangen og afhjulpet og derfor nu må betragtes som værende en drifts ting. At der evt. ikke er blevet lukket på behørig vis for 1-års gennemgangen er entreprenøren uvedkommende. Dog forsøges der ved 5-års eftersynet, at gøres alle krav gældende – altså synlige fejl/ mangler og skjulte svigt/ skader – man kan komme langt ved forhandling og sund fornuft – og så sidder Nordicom jo stadigvæk tungt på de sidste 2%,

Referat

som Skanska er meget interesseret i at vi frigiver. Forholdene kan løses pr. kulance, i mindelighed og/ eller forlig – det må tiden ligesom vise.

Som det fremgår af ovennævnte redegørelse har Ejerforeningen Grönings Have ikke mandat til at varetage de enkelte afdelingers og enkeltejeres interesser i forhold til svigt og skader i forbindelse byggesagen. Det er væsentligt, at alle beboere er opmærksomme på det.

25. februar 2010

Karin Alexandersen/Hejdi Gregersen