

Opsummering af formøde om status på byggesagen onsdag d. 25. april 2018

Idet der alene var tale om et orienteringsmøde var det oprindeligt ikke planlagt, at der skulle skrives referat af orienteringsmødet.

Under mødet fremsatte en række medlemmer imidlertid ønske om, at der om muligt blev udfærdiget et notat indeholdende hovedpunkterne i de udestående forhold og mangler i relation til byggesagens afslutning mv.

Hvis der således mangler information / spørgsmål i dette referat, kan det skyldes, at vi først startede med at skrive referat halvvejs gennem mødet.

Flere medlemmer efterspurgte således især info om byggesagens forløb, tidsplaner for færdiggørelsen af samt et foreløbigt delregnskab.

Info om byggesagen:

Byggesagen burde for længst være afsluttet, men det er den ikke. Der er ingen problemer med de nye faldstammer i køkkenerne. Det er kun de faldstammer med coating, som problemerne drejer sig om.

Der har jo været flere sager, hvor coatingen ikke har været god nok og efter gensidig aftale med Hovedentreprenøren og det tekniske tilsyn samt byggeudvalg blev der fastlagt en plan for tilbagegang til udbedring af de anførte mangler.

Bestyrelsen besluttede sig sideløbende for at igangsætte supplerende undersøgelser for at være 100% på, at alt var i orden. Disse stikprøvevise undersøgelser var foreløbigt koncentreret til combi-faldstammer og afgreningsrør.

Vi sendte de destruktive prøver til Teknologisk Institut (TI) for at indhente til en uvildig og objektiv vurdering. Analyseresultatet var desværre nedslående. T.I.'s konklusion var klar og entydig, hvorefter at de udførte coatnings arbejder ikke medførte en konkret levetidsforlængelse på de behandlede faldstammer, idet især vedhæftningsevnen var kritisabelt udført.

Derefter rullede sagen igen – ny coating, flere destruktive prøver, få dem undersøgt af Teknologisk institut og få svar tilbage mv.

Det har gjort, at i stedet for at stå med en afsluttet byggesag, så står vi stadig med en aktiv byggesag, og hvor der nu er der tale om, hvorledes manglerne udbedres samt hvem som skal betale for det videre forløb helt eller delvist. Derfor tages de forhåbentlig sidste destruktive prøver af de coatede badeværelsesfaldstammer i næste uge og når svaret kommer retur, så kender vi forhåbentlig det endelige omfang af den resterende mangelssag.

Spørgsmål:

Hvem lavede den forundersøgelse, der dannede beslutningsgrundlag for at coating kunne bruges?

Svar: Det gjorde Rambøll og det har de ansvaret for. Men noget har gjort, at coatingen ikke blev ordentlig udført. Det kan der være mange grunde til. Ifølge Rambøll bruges det uden problemer i andre ejendomme, men vores ejendom virker det ikke, måske fordi forarbejdet har været utilstrækkeligt.

Spørgsmål:

Hvorfor er statusmødet ikke lagt som et punkt under generalforsamlingen, så der kunne laves referat af mødet?

Svar: Tanken var, at det skulle være et orienteringsmøde, hvor man også kunne stille spørgsmål – ligesom vi gjorde sidste år før generalforsamlingen.

Flere beboere udtrykte ønske om mere løbende info om sagen - gerne nogle sider med sagen i hovedtræk. Det blev af bestyrelsen taget til efterretning.

Det skal dog understreges, at Bestyrelsen/Byggeudvalg bla. af strategiske årsager, ikke kan udtale os om forhandlingerne, før der er fundet en løsning – evt. om udbedringstvisten/ løsningen vil udløse en voldgiftssag eller ej.

Så det er ikke af ond vilje, at der bliver stilhed om byggesagen den næste stykke tid, men vi kommer ind i en periode, hvor vi blot afventer udfaldet af forhandlingerne.

Tidsplan for færdiggørelsen af byggesagen:

Der har været afholdt møde i arbejdsgruppen, som indeholder deltagelse af alle sagens parter, aftenen før generalforsamlingen.

Mødet var positivt, alle talte i en ordentlig tone til og med hinanden og alle i gruppen arbejdede sammen mod en konstruktiv løsning.

Jan fra nr. 8 er en af vores repræsentanter i byggegruppen. Han arbejder til daglig med store byggesager, så han har dybdegående kendskab til sådanne sager. Jan har meldt sig til at tage sig af denne sag, så vi kan få den afsluttet med et så godt som muligt og mindst belastende resultat for foreningen og dens beboer.

I næste uge skal der tages destruktive prøver af badeværelsesfaldstammerne i den høje bygning. Disse prøver sendes til Teknologisk Institut for at få konstateret, om det også er galt i denne del af ejendommen.

Den 9. maj er der planlagt møde i arbejdsgruppen igen og til den tid forventes der at være svar på prøverne fra den høje bygning. Så skal der forhandles, ansvar skal placeres og der skal blive enighed om udbedringsmetoden, samt hvem som skal betale for hvad. Vort krav på opnåelse af en korrekt ydelse jf. Rambølls udbudsvilkår og beskrivelse er foreløbigt rejst overfor Hovedentreprenøren.

Hvis man kan blive enige, så burde der kunne findes en løsning før sommerferien og så burde udbedring af den resterende del af byggesagen kunne påbegyndes til efteråret 2018.

MEN hvis der ikke kan findes enighed om ansvar og betaling og det bliver til en voldgiftssag, så kan det tages 2-3 år før sagen er overstået.

Hvis det sker, så må bestyrelsen/arbejdsgruppen tage stilling til, hvad vi så skal gøre i mellemtiden.

Delregnskab for byggesagen:

Det foreløbige regnskab for byggesagen udsendes sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Spørgsmål:

Er hele entreprisesummen betalt til entreprenøren?

Svar: Vi har ikke noget større økonomisk mellemværende med entreprenøren, da næsten alle regningerne er betalt. Men byggesagen er fortsat ikke afleveret til Bygherren, hvorfor de pligtmæssigt stillede entreprenørgarantier mv endnu ikke er nedskrevet. Sagen er derfor stadig åben.

Spørgsmål:

Er fejl og mangler så et mellemværende mellem Rambøll og entreprenøren?

Svar: Det er et juridisk spørgsmål, som Rambøll ikke ønskede at udtale sig om til mødet. Info - Underentreprenørens økonomi er angiveligt anstrengt -

Spørgsmål:

Hvornår får vi de overskydende penge fra byggesagen retur? Det, som vi er blevet lovet ved et tidligere møde?

Svar: Så længe vi ikke kender udfaldet af økonomien af den resterende byggesag, har bestyrelsen valgt af afvente med at udbetale pengene. Men vores repræsentanter i arbejdsgruppen vil gøre alt for, at foreningen omkostning for den resterende byggesag bliver så lille som muligt.