



5. august 2019

Opsummerende redegørelse for renovering af afløbs- og vandinstallationer

Indledning

På den ordinære generalforsamling af 4. april 2019 aftaltes det, at bestyrelsen skulle give en opsummerende redegørelse om projektet med renovering af afløbs- og vandinstallationer, da projektet fortsat er uafsluttet.

Baggrund

I 2014 modtog bestyrelsen på bestilling en tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan, som bl.a. konkluderede, at der snarest bør iværksættes udskiftning af afløbsinstallation og evt. samtidig udskiftning af vandinstallation.

På den baggrund indkaldte bestyrelsen til ekstraordinære generalforsamling den 20. oktober 2015, hvor medlemmerne blev bedt om at tage stilling til renoveringsprojekt af afløbs- og vandinstallationer. Generalforsamlingen vedtog et projekt med en samlet anlægsudgift estimeret til ca. 42 mio. kr.

For tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan, se venligst ejerforeningens hjemmeside under menupunktet 'Om huset'.

For materiale til ekstraordinære generalforsamling den 20. oktober 2015, se venligst ejerforeningens hjemmeside under menupunktet 'Nyttig Info - > Dokumenter'.

Renoveringsprojektet

Projektet består af tre dele:

1. udskiftning af stigstreng
2. udskiftning af køkkenfaldstammer og
3. relining af de øvrige faldstammer - badeværelses- og kombifaldstammer.

Udskiftning af stigstreng og køkkenfaldstammer er gennemført uden større oplevede problemer, hvorimod der ved relining af faldstammer er konstateret afgørende kvalitetsproblemer.

Kvalitetsproblemer ved faldstammer

På foranledning af bestyrelsen har der været udtaget rørprøver af relinede faldstammer. Alle rørprøver viser tydelige problemer med afrensning og vedhæftning af reliningen.

Reliningsdelen af projektet er ikke afsluttet, fordi kvaliteten af det udførte arbejde ikke er fundet i orden. Det opfylder ikke kontraktens bestemmelser, og resultatet vurderes til ikke at leve op til målet om forventede levetidsforlængelse med 50 år på de relinede faldstammer.

Afhjælpning af fejl og mangler

Bestyrelsen valgte at entrere med det rådgivende ingeniørfirma Rambøll A/S om bygherrerådgivning, projektering, byggeledelse og fagtilsyn. Efter afholdelse af licitation tildeltes Finn L. og Davidsen A/S (FLD) opgaven i hovedentreprise.

De konstaterede fejl og mangler er på nuværende tidspunkt ikke blevet afhjulpet, og der er ikke foretaget afleveringsforretning af projektet til ejerforeningen.

Bestyrelsen har konstateret en række problemområder og uoverensstemmelser i forhold til Rambøll og FLD og dem imellem og har på den baggrund fundet det nødvendigt at supplere sig med en bygherrerådgiver med speciale i faldstammerenovering ved det rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn & Partners samt med juridisk assistance med speciale i entrepriseret ved advokatfirmaet Molt Wengel ift. den ansvarsmæssige og økonomiske side af manglerne i projektet.

Bestyrelsen og vores administrator samt tilknyttet supplerende bygherrerådgiver og juridisk assistance udgør p.t. organisationen i renoveringsprojektet.

Det videre forløb

Da det ikke ad de afprøvede gængse veje har været muligt at få parterne til at forlige sagen og aftale en afhjælpning af fejl og mangler, har bestyrelsen på baggrund af en anbefaling fra bygherrerådgiveren P. Jahn og Partners og advokatfirmaet Molt Wengel valgt at fremsende reklamation og suspensionsaftale til vores totalrådgiver Rambøll og hovedentreprenør FLD ift. den ansvarsmæssige og økonomiske side af manglerne mv. i projektet.

Ved en suspensionsaftale sættes forældelsen på pause, og bygherren sikrer sine rettigheder til at gøre ansvar gældende på en ordentlig måde. Samtidig undgår rådgivere og udførende at blive mødt med måske unødvendige sager om syn og skøn eller voldgift.

Rambøll og FLD har ikke underskrevet fremsendt suspensionsaftale og ikke imødegået reklamation, dvs. anerkendt deres ansvar for de ovenfor beskrevet kvalitetsproblemer. Derfor har bestyrelsen valgt at iværksætte syn og skøn, der bl.a. suspenderer forældelsen, som vurderes til at træde i kraft i efteråret 2019.

Ved syn og skøn vurderer en uvildig sagkyndig person fejl og/eller mangler ved et arbejde, der er i gang eller er afleveret på bygge- og anlægsområdet, hvor parterne er blevet uenige om et byggearbejde er ordentligt udført.

Skønserklæring foreligger ikke i skrivende stund. Når erklæring foreligger, vil bestyrelsen orientere medlemmerne.

Hvis der sker "ulykker", inden der er fundet en løsning på faldstammeprojektet, vil ejerforeningen enten reparere eller udskifte den pågældende faldstamme, og der vil efterfølgende blive gjort krav gældende overfor de involverede parter.

Økonomi

Renoveringsudgiften er estimeret ca. 42 mio. kr.

Bestyrelsen sendte juni 2018 til orientering foreløbigt byggeregnskab per 31. dec. 2017 til medlemmerne. Da renoveringsopgaven er sat på pause, er eneste udgifter siden førnævnte regnskab for supplerende teknisk og juridisk rådgivning af bestyrelsen samt diverse reparationer relateret til relinede faldstammer.

Vedlagt denne redegørelse er opdateret foreløbigt byggeregnskab per 1. aug. 2019.

Hvor meget syn og skøn-processen og en evt. efterfølgende voldgiftssag vil koste og meget erstatning ejerforeningen vil kunne opnå, er det for indeværende ikke muligt oplyse om, da der er en række faktorer, der er ukendte for bestyrelsen, f.eks. hvor lang tid vil skønsmanden bruge.

Bestyrelsen har søgt om retshjælpsdækning med henblik på at få dækket udgifter.

Det er for bestyrelsen afgørende at sikre, at projektet bliver gennemført, så det aftalte leveres af de udførende uden unødige tab for medlemmerne.

Renoveringsprojektet er uafsluttet. Det samme gælder den økonomiske del. Det betyder, at regnskab for den enkelte lejlighed ikke kendes endnu. Først når renoveringsprojektet er overdraget til ejerforeningen, kan den økonomisk del gøres op.

Ved salg af lejlighed og en evt. tilbagebetaling af overskud på byggesag, bør det i købsaftalen afklares, hvorledes køber og sælger forholder sig hertil, herunder om køber meddeler transport til sælger i et evt. provenu.

For foreløbigt byggeregnskab per 31. dec. 2017, se venligst ejerforeningens hjemmeside under 'Renovering -> Nyhedsbreve'.

For årsrapport 2018, se venligst ejerforeningens hjemmeside under menupunktet 'Nyttig Info -> Dokumenter'.

Kommunikation

Under det tidligere renoveringsforløb udsendte bestyrelsen nyhedsbreve om renoveringen.

Da færdiggørelsen af renoveringen ikke er endeligt fastlagt, har bestyrelsen valgt at stoppe med at udsende nyhedsbreve alene om renoveringsprojektet, og i stedet valgt løbende sammen med andre nyheder fra bestyrelsen at orientere medlemmerne om seneste nyt om faldstammeprojektet.

Bestyrelsen vil fortsat holde medlemmerne orienteret om udviklingen i projektet.

For medlemsinformation om renoveringsprojektet, se venligst ejerforeningens hjemmeside under 'Nyheder -> Nyt fra bestyrelsen' og 'Renovering -> Nyhedsbreve' samt 'Nyttig Info -> Dokumenter' (materiale til generalsamlinger).

Bestyrelsen