

Referat

Informationsmøde ang. fugtproblemer på 5. sal

Inviterede: ejere af 4. og 5. sals lejligheder i E/F Bryggervangen

Dato: 22.02.2022

Introduktion ved bestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer introduceres. Terese er dirigent og Rasmus referent.

Danakon gennemgår notater

Erik Andersen præsenterer sig selv og sin kollega Bo Christoffersen. Der har været foretaget undersøgelser af 2 omgange og Danakon kommer med forslag til udbedringer af fugtskader i tagboliger. Viser oversigtstegning og forklarer farvemarkeringer.

I efteråret 2021 blev der udskiftet vinduer i kviste mod gade 2 lejligheder i Ourøgade og én i SKG. Danakon var med og fulgte tømrerens og blikkenslager arbejde. Svært at få aftale med blikkenslager. Danakon anbefaler at man ser blikkenslagers arbejde efter i de lejligheder der har skiftet vinduer. Gøres fra lift ifbm andre tiltag i projektet.

Tagkviste mod gade med oprindelige vinduer.

Dørpartier trænger til vedligeholdelse. Fuge mellem elementer ikke tæt. Udvendig zinkinddækning ikke udført ordentligt oprindeligt. Fuge under parti ikke korrekt placeret; placeret så den blokerer drænkanaler og vand derfor ikke kan løbe ud, men løber ind i konstruktionen.

Dreje-kip-dør. Tætningslister bliver med tiden hårde og slipper så vand kan løbe ind over gulvet eller ud på zinken (med mindre fuge er placeret forkert, så det løber ind i konstruktionen). Kombination af høj placering og indadgående døre er uheldig på 5. sal, hvor der er højt vindtryk. (SKG 23, 5. kommenterer at de også har fået vand ind, selvom de ikke har haft indadgående døre. Det kan være fejlagtig placering af fugen). Erik nævner der er observeret råddent træværk under partier ved vinduesudskiftning i Ourøgade/SKG. Erik viser billede af bagfald på zinkinddækning, 5-6 mm åbning ved tætningsliste selv ved lukket dør, råddent træværk under dør.

Flere billeder: dreje-kip-dør mangler vedligehold, udvendig aludel er hullet.

Erik fortæller at udbedringerne beskrevet i notaterne indeholder at zinkinddækning repareres og fuge omplaceres, hvis den sidder forkert. Opfordrer desuden til at ejerne vedligeholder deres dreje-kip-døre. Opfordrer desuden til at udskifte til partier med udadgående vindue.

Utætheder vinduer i gårdfacade (B14, SKG 23)

Der er foretaget reparationer tidligere, men der kommer stadig vand ind. Danakon foreslår at udtage vinduerne, finde årsagen og genmontere dem.

Fugt på 4. sal

Danakon har inspiceret fugtskader på 4. sal. Nogle skader kan komme fra kviste på 5. sal. Andre skader kan komme fra karnaptage, som er en del af oprindelig bygning. Viser billede fra SKG 25, 4v. med "vandbassin" på karnap.

Fremtidige vinduesudskiftninger

Her foreslår Danakon at etablere og afslutte dampspærre, som ikke er udført ordentligt oprindeligt. Det undrer Danakon, da det var velkendt i bygningsreglementet, da lejlighederne blev opført.

Altaner mod gård

Problemer med inddækninger ved tag. Der skal udføres ny zinkinddækning. Nuværende fejlkonstruktion kan være medvirkende til at der stadig er fugtproblemer ved gulvet omkring vinduespartierne ved disse altaner.

Der er tidligere blevet udskiftet zinkinddækninger under partiet, hvilket ikke er blevet gjort ordentligt. Inddækningen ligger for tæt på vinduet og har bagfald. Til reparationen ændres konstruktionen så der kan laves rigtigt fald på zinkinddækning og så afstand til parti bliver tilstrækkelig til at der kan være en fuge.

Der er nogle steder udført reparation af lukkede drækanaler ved at bore nye. Danakon er ikke tilfreds med denne løsning og vil hellere fritlægge oprindelige drænhuller.

Efter udbedring udvendigt, og det er konstateret at der er tørt indvendigt, udbedres der indvendigt træværk. Bo understreger at det er vigtigt at angrebet træværk er udbedret indvendigt for at undgå yderligere råd og skimmelsvampangreb.

Tag SKG 29

Delvist manglende fuge ved kvistparti på 5. Danakon vil eftergå tag ved brandkam mod nabobygning.

Karnaptage

Erik nævner at der ifølge foreningens vedligeholdelsesplan er skader på karnapaltaner, som skal udbedres. Det er oplagt udbedre karnaptage (belægning) ifbm disse altanreparationer. Danakon lægger derfor op til inspektion af karnaptage og evt. mindre operationer i dette projekt. Større reparationer er uden for projektet.

Spørgsmål/kommentarer til Danakons fremlæggelse

Nanna, bestyrelsen: vi opfordrer kraftigt til ejerne at udskifte dreje-kip-døre, som er ejernes ansvar, så vi er sikre på at foreningens arbejde, som også indbefatter udbedring af fugtskader indvendigt i lejlighederne ikke bliver gjort forgæves. Hvis der opstår følgeskader som følge af eksisterende dreje-kip-døre, kan ejerne blive stillet til ansvar.

SKG 27, 5: der er ikke konstateret fugt hos os. Vi vedligeholder dem hvert år og har ikke fugtproblemer. Kræver bestyrelsen at vi skal skifte dørene? Er meget glad for vinduerne.

Nanna, bestyrelsen: vi kan ikke kræve at I udskifter dørene, blot opfordre til det. Hvis der er zinkproblemer, vil de blive udbedret.

Erik, Danakon, tilføjer: det er også meget vigtigt at vedligeholde/udskifte tætningslister på dreje-kip-dørene, så det ikke kun er åbne/lukkemekanismen som vedligeholdes.

SKG 23, 5: vi var de første der købte og det væltede ind med vand alle steder. Vi har haft Teknologisk Institut ude og inspicere vinduespartier i kviste mod gade; de konkluderer at dreje-kip-døre ikke kan holde tæt i vores placering, pga. vindtryk.

SKG 27, 5.: vi har behov for at forstå forløbet. Har fået møgfald fra vinduesproducenten. Hvorfor var det vigtigt at præcisere ansvar for fuger på 5. sal på GF 2020? Hvorfor oplyses nye ejere ikke om problemer af administrator?

Terese, bestyrelsen: vi har som bestyrelse fået sporadisk info fra ejere og har rådgivet os med Newsec's byggesagkyndige (Ole Poulsen). Der har været forsøgt forskellige løsninger. Vi har hele tiden troet at denne gang havde vi løst det, men nye problemer er opstået eller ikke udbedret tilstrækkeligt.

Nanna, bestyrelsen: indtil vi fik Erik fra Danakon på, har vi haft opfattelsen af at det er forskellige problemer forskellige lejligheder.

SKG 23, 5.: vi har haft været meget alene og fik at vide at det ikke var et fælles problem. Har forsøgt at få fat i entreprenør. Dejligt er der nu endeligt bliver gået til bunds i problemerne.

Terese, bestyrelsen: derfor har vi fået Danakon på.

Erik, Danakon: vi er blevet entreret med i sommeren 2021. Vi begynder med vinduesudskiftning i Oktober 2021 og laver første rapport i November 2021.

Nanna, bestyrelsen: vi har vidst siden første rapport i November 2021 at der var problemer. Vi påbegyndte herefter aktiviteterne.

SKG 27, 5.: hvem kontaktede vinduesproducenten?

O29, 5.: vi var nogle ejere, som kontaktede Fremtidens Vinduer. Vi betalte ham for at reparere vinduespartier. (*Rasmus, bestyrelsen og B14, 5., tilføjer: SKG 27, 5 blev ikke kontaktet af ejergruppen, da SKG 27, 5. ifølge Ole Poulsens rapport fra forår 2020 ikke havde fugtproblemer, som alle øvrige 5. salslejligheder*). I vores lejlighed var vinduerne mod altanen vendt forkert og drænene er i toppen. Vi vil gerne vide om vinduesreparationerne (mod altanen) er ok? Ang. dampspærre: er det godt nok som det er lavet i ved vinduesudskiftninger i kviste i efteråret 2021?

Erik, Danakon: vi mener ikke det er rentabelt at reetablere dampspærre med mindre vinduerne udskiftes.

O23, 5.: vi har overtaget lejlighed i november. Har fået oplyst problemer med fugtindtrængning i kviste mod gaden. Har fået udskiftet kvistvinduer inden overtagelse. Har fået oplyst at der ikke havde været med fugtproblemer ved altanen efter zinkudbedringer og har heller ikke observeret noget.

SKG 23, 5.: vi vil gerne forstå det med dampspærren. Hvorfor blev dampspærren ikke udbedret ved udskiftning af kvistvinduer i efterår 2021?

Erik, Danakon: vi har bemærket manglende dampspærreafslutning til tømmerne.

Nanna, bestyrelsen: vi har som forening ikke noget med vinduesudskiftninger at gøre.

O29, 5.: vil det sige at dem, der har udskiftet kvistvinduer mod gaden, har fået det lavet ok? Eller skal vi tale med tømrerfirma om at få det ordnet?

Erik, Danakon: vi har set observeret dampspærreproblematikken ét sted.

Nanna, bestyrelsen: vi anser det for at være lavet ok. Men blikkenslagerarbejdet skal eftergås (som nævnt af Erik i notaterne).

O23, 5: har lagt mærke til revnet fuge indvendig i kvist mod gade.

Bo, Danakon: indvendig fuge er ikke en del af klimaskærmen.

SKG 23, 5.: vil forstå dampspærreproblematikken. Hvis der er problemer; påhviler det foreningen?

Erik, Danakon og Nanna, bestyrelsen: ja

O23, 5.: vil gerne stille lejlighed til rådighed for indvendigt eftersyn af arbejdet udført i efteråret.

SKG 27, 5.: hvem renser afløb i "badekar" på karnaptag?

SKG 25, 4th: har haft Ole Poulsen på besøg adskillige gange og han har ikke kunnet forklare årsagen. Ingen kan fortælle mig hvad der skal ske? Har tidligere fået skimmelsaneret, men har nu igen en fugtskjold. Vil gerne have en løsning. Har sendt billeder til Ole P og haft adskillige besøg i løbet af 2 år.

Erik, Danakon: vi inspicerer zinkinddækningen og karnaptaget over din lejlighed.

O23, 5.: ang karnaptage. Hvis tagpappen er utæt eller der ikke er fald, kan der stadig være problemer, selvom afløbet er fritlagt.

Rikke, bestyrelsen: vi har fået Danakon på ifbm 5. sals-projektet, fordi bestyrelsen har ønsket at få en helhedsvurdering til udfordringerne omkring 5. sal, og har haft svært ved at få det fra Newsec.

SKG 27, 4tv: jeg boede her dengang overetagen blev bygget og der var kæmpe vandskader. Lejlighederne blev voldsomt fugtudsatte ved byggeriet. Jeg var hjemme en fredag, hvor de fjernede overdækningen og taget ikke var færdigt; om lørdagen regnede det voldsomt. Tror at nogle af problemerne stammer tilbage fra den tid.

Nanna, bestyrelsen: vi kan desværre ikke stille krav mod entrepræneren, fordi forældelsesfristen er overskredet.

SKG 27, 5.: de fleste lejligheder er handlet første gang i 2017 og frem. De enkelte lejligheder kan gå efter sælger.

Nanna og Terese, bestyrelsen: man kan kun gå efter sælger, hvis sælger har været opmærksom på det. Det står ejerne frit for at lægge sag an.

O23, 5 har forhørt sig med sin advokat. Samme konklusion som Nanna.

SKG 23, 5.: er der et rådgiveransvar? Første fællesprojekt på udbedringer er fra før 10-års fristen. Jeg spørger Nicolas (byggesagkyndig fra Newsec på det tidspunkt) om man kan gå efter firmaet? Han siger det kan man ikke, fordi det er over 5 år siden. Det er fejlagtig rådgivning.

SKG 27, 5: da vi skiftede døren til altanen mod gården i 2016, gjorde vi foreningen opmærksom på fugtproblemer. Hvad er ejerandelen i de ca. 4,2 mio? *(NB: dette tal er ikke længere retvisende, og vil givetvis blive reduceret, da omkostninger til vinduesudskiftning var indregnet i det oprindelige estimat)*

Bestyrelsen: ejerne bekoster udskiftning af vinduer, men foreningen kan ikke pålægge ejerne at gøre dette.

O29, 5: står foreningen for indvendigt reetableringsarbejde?

Nanna, bestyrelsen: ja.

O29, 5: hvad er næste skridt?

Nanna, bestyrelsen: vi kan ikke igangsætte et større projekt uden mandat fra GF. Vi håber at få et simpelt flertal. Vi skal have en buffer, jvf advokat, på 1-2 måneder til at give tid til at få finansiering på plads og til ejere måske vil lægge sag an på baggrund af GF.

Rikke, bestyrelsen: Planen er, at Newsec hjælper os med en byggesagskredit (foreningen bestiller Newsec til opgaven). Når projektet er færdigt, får ejerne valget mellem at betale selv eller indgå i fælleslån.

O29, 5.: hvornår starter projektet? Er bekymret for om det vil blive stemt igennem til GF ovenpå et dyrt gård/kloakprojekt.

Rikke, bestyrelsen: vi er blevet anbefalet af advokat at have en høringsfrist efter GF. Bestyrelsen ønsker at igangsætte hurtigst muligt, men der er mange ting der skal falde på plads inden da, så det er vanskeligt at give et konkret bud.

Nanna, bestyrelsen: det er ikke rigtigt en mulighed at stemme nej, da der skal gøres noget ved problemerne nu. Galst hjælper os med materiale til GF, så det bliver klart at det er meget uhensigtsmæssigt at stemme imod 5. sals-projektet.

SKG 23, 5: takker bestyrelsen for indsatsen. Vil gerne gøre opmærksom på problemet er fælles og opfordre til fællesskabsfølelse, fx. med et arrangement i gården.

Terese, bestyrelsen: tak for de pæne ord; vi opfordrer til at stille op til bestyrelsen. Vi vil gerne opfordre specielt 5. sals ejere til at overveje det.

O19, 5.: vil I anbefale at udskifte vinduer i kviste mod gaden ifbm foreningens projekt? Vil I anbefale den samme tømrer?

Nanna, bestyrelsen: vi koordinerer vinduesudskiftninger med ejerne, for at løse alle problemer på én gang. Vi skriver en mail med nærmere detaljer med referatet.

SKG 23, 5: kan vi få en tilbagemelding på vinduesudskiftningsarbejdet?

Erik, Danakon: ja, senere.

O29, 5: hvad med inspektion af Nicos (blikkenslagerens) arbejde?

Nanna, bestyrelsen: vi skal bruge finansiering for at kunne inspicere.

O27, 5: what should I do now? The more than can be coordinated between the work of the association and the window exchange of the owners, the better.

Terese, bestyrelsen: when we know that we are ready to start the project we will advise the owners to order windows.

Rikke, bestyrelsen: det giver mening at koordinere projekt med vinduesbestilling. Måske bliver vinduesbestilling flaskehals.

O29, 5: hvis noget skal testes ved kvistene mod gaden, kan det gøres hos os.

O23, 5.: kan forstå at reetablering af indvendige skader er på ejerforenings regning. Har fået slebet gulve. Er en udskiftning af en del af gulvet en del af reetablering?

Bo, Danakon: vi ser på bygningselementer, der har taget skade.

Rikke, bestyrelsen: man skal være opmærksom på at der efter reetablering ikke blive et ens visuelt udtryk. Foreningen bærer den skade, som er konstruktionsskade - ikke kosmetisk.

O27, 5: will all damage on the floors be repaired?

Terese, bestyrelsen: if there is constructional damage it will be done (i.e. not cosmetic damages).

SKG 23, 5.: er vi de eneste der har problemer med skotrenden og er udbedring inkluderet i projektet?

Erik, Danakon: nej, det er et generelt problem, og ja det er med i projektet.

SKG 27, 4tv: en bemærkning om "dem og os". Vi har selv stemt for at få overetagen (og fået betaling for det), så vi har alle sammen et ansvar.

Bred enighed om at foreningen hæfter i fællesskab for tagproblemer.

O23, 4th: hvad med forsikringen - dækker de skaderne?

Nanna, bestyrelsen: forsikringen mangler materialeprøver før de vil afgøre om de dækker (nogle af) skaderne. I første omgang må vi finansiere selv og efterfølgende se om det bliver dækket.

SKG 27, 5: jeg havde lang snak med forsikringsselskabet, klagenævn. Tror ikke I skal satse på at det bliver dækket.

Terese, bestyrelsen: vi prøver alligevel.

Rikke, bestyrelsen: vi stiller os ikke til tåls med et nej, uden at vi udfordrer mere end én gang - det gjorde vi heller ikke på kloakprojektet. Måske vil nogle lejligheder få besøg af en taksator.

SKG 23, 5: vi har igennem årene haft mange klamphuggere forbi og stor ros til Erik/Danakon for grundighed.

O27, 5.: is it the responsibility of the association to fix problems on the terrace?

Bestyrelsen: yes.

Mødet afsluttes i god ro og orden.