

## Forslag til igangsættelse af udbedring af fugtskader i tagkonstruktionen

### Baggrund:

Over en årrække er omfanget af fugtproblemer i tagkonstruktionen, herunder den i 2007-2008 opførte 5. sal, eskaleret. Dette har betydelige konsekvenser for vores fælles ejendom.

Bestyrelsen har i samarbejde med flere berørte ejere og byggesagkyndige fra NEWSEC forsøgt at identificere og udbedre problemerne. Det har imidlertid ikke været muligt at få et fuldstændigt overblik over omfanget af skader, hvorfor bestyrelsen i løbet af foråret/sommeren 2021 betalte et eksternt rådgivende ingeniørfirma (Danakon) for at undersøge forholdene og udarbejde en beskrivelse af de identificerede skadesårsager og forslag til udbedring. Rapporten er udført uden destruktive indgreb, og der tages forbehold herom. Denne rapport er offentliggjort på vores hjemmeside <http://www.bryggervangen.com/dokumenter/fugt-paa-5/> og blev præsenteret for de særligt berørte ejere (fjerde- og femteselsejere) på et beboermøde d. 22.02.2022. Referat herfra ses ligeledes på hjemmesiden.

Bestyrelsen har desuden, i samarbejde med et advokatfirma (GALST), undersøgt hvorvidt det er muligt at stille bygherre/entreprenør til ansvar. Bestyrelsen har ligeledes meldt skaderne til ejendommens forsikring.

Det viser sig desværre, at ansvaret ikke kan placeres ved bygherre/entreprenør, da byggesagen er afsluttet for over 10 år siden, hvorfor sagen er forældet.

Derudover har forsikringen indtil videre ikke vendt positivt tilbage.

### Status:

På baggrund af skadesrapporten fra Danakon og den juridiske ansvarsvurdering fra GALST, ser bestyrelsen i korte træk følgende handlingsplan:

1.

Igangsættelse af udbedring af byggefejl og skader, som forefindes på vores fælles ejendom i overensstemmelse med planen fra Danakon. Denne udbedring skal bekostes af Ejerforeningen, da der er tale om fælles ejendom (se rapport fra GALST, ligeledes på hjemmesiden).

2.

Bestyrelsen har på beboermødet kraftigt opfordret femteselsejerne til at udskifte deres vinduespartier ud mod gaden i forbindelse med ejerforeningens udbedring af byggefejl og skader på den fælles ejendom, da de nuværende vinduespartier er i stor risiko for at blive utætte, som følge af vinduernes mange bevægelige led og den store vand- og vindpåvirkning. Såfremt femteselsejerne ikke vælger at udskifte vinduerne, og dette resulterer i vandindtrængning, er de pågældende ejere forpligtede til at udbedre skader, herunder også følgeskader på fællesejendommen.

Det er den enkelte ejers ansvar at bekoste fornyelse og vedligeholdelse af vinduer og fuger jf. vedtægterne.

Danakon kan ikke med sikkerhed sige, at vinduerne er i en sådan stand, at de vil forringe den fælles ejendom. Dermed kan bestyrelsen ikke pålægge ejerne at udskifte vinduerne, men kun kraftigt opfordre hertil, så vi sammen sikrer en fuldkommen løsning på de oplevede fugtproblemer.

Får man udskiftet sine vinduer til en type, der er bedre egnet, kan der måske spares noget ved at være med i et fælles projekt. Det er erfaringsmæssigt billigere frem for at man selv senere skal

bekoste en udskiftning, og da undgår man også at det gamle og uhensigtsmæssige vindue forvolder følgeskader.

### **Konsekvens:**

Der er allerede sket væsentlige skader på ejendommen og vi ser at fugten spreder sig ned gennem ejendommen ved vinduespartierne. Vi ser allerede nu, at fugten er trængt ned til flere fjerdesalsbeboere. Det er derfor essentielt, at udbedringerne igangsættes hurtigst muligt for at undgå yderligere skader og dermed omkostninger. Ejerforeningen har et ansvar for at sikre, at skadesårsagerne, som forefindes på den fælles ejendom udbedres, samt udbedre de skader, som er en direkte følge heraf. Såfremt skadesårsagerne ikke udbedres vil vi se, at fugten spreder sig gennem og konstruktionen og at bygningen vil rådne, da konstruktionen er lavet af træ. Problemerne vil således kun vokse.

### **Beslutningsforslag:**

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen træffer beslutning om at igangsætte og bekoste et fælles projekt i samarbejde med de berørte femte- og fjerdesalsejere med Danakon som rådgivende ingeniører. Her skal Danakon, i samarbejde med bestyrelsen, stå for at udbedre problemstillingerne, som er redegjort for i rapporten, herunder også det der måtte vise sig ved gennemførelsen af de destruktive indgreb, og samtidig sikre en koordinering med de femtesalsejere, som ønsker at udskifte de berørte vinduer i forbindelse med udbedringen, så der sikres en fuldstændig udbedring af skadesårsagerne og fugtskaderne. Vinduesudskiftningen er ejernes egen omkostning jf. vedtægterne. For de femtesalsejere som ønsker at udskifte deres vinduer, vil der snarligt komme information om, hvordan bestilling osv. skal foregå.

I rapporten er der redegjort for de omkostninger, som påhviler ejerforeningen. Der tillægges efterfølgende div. byggesags- og låneomkostninger. Det samlede budgetforslag for Ejerforeningen, der sættes til afstemningen på den ordinære generalforsamling d. 26.04.2022 omfatter det fulde budgetforslag samt yderligere 15 % til uforudsete udgifter, og hertil er så lagt rådgiveromkostningerne, og alle låne- og byggesagsomkostninger. Det samlede budget lyder således endeligt på kr. 4.900.000 inkl. moms for Ejerforeningens vedkommende. Se vedhæftede materiale for udspecificering.

Bestyrelsen anbefaler at vi, som på gårdprojektet, optager en byggekredit for at imødekomme udsvingning i materialepriser, uforudsete hændelser mv. En sådan løsning vil betyde en omkostning for en lejlighed pr. fordelingstal på kr.:

4 28.324  
5 35.405  
6 42.486  
7 49.566  
9 63.728

På baggrund af ovenstående og med udgangspunkt i det udarbejdede materiale fra Danakon, samt det vedhæftede budgetforslag, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte arbejdet med udbedringen af fugtskaderne i ejendoms tagkonstruktion, samt følgeskader i de berørte femte- og fjerdesalslejligheder.

Bestyrelsen ønsker ejerforeningens bemyndigelse til at kunne forhandle og indgå en rådgiveraftale om teknisk rådgivning og bistand med Danakon på baggrund af det fremsendte økonomiske overslag samt indgåelse af entrepræaftale med tømrer og blikkenslager.

Senest 2 måneder efter generalforsamlingsbeslutningen agter bestyrelsen at indgå bindende aftaler og igangsætte byggesagen forudsat at der er opnået finansieringstilsagn, medmindre et

eller flere medlemmer måtte have anlagt retssag mod generalforsamlingens gyldighed. Ca. 3-4 måneder efter generalforsamlingen er det forventningen at man kan have byggestart, og byggetiden vil vare ca. 5-6 måneder, men med forbehold for forlængelse, hvis de destruktive indgreb viser sig at medføre uforudset arbejde. De anførte tidsestimater er med generelt forbehold.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage finansiering på ejerforeningens vegne, og finansieringen forventes at bestå af kr. 4.900.000 inkl. moms. Med forbehold for ændrede kurser og renter m.v. og finansieringsmæssige ændringer i øvrigt, vil det indebære, at hver enkelt ejerlejligheds andel af den samlede finansiering samt forhøjede ejerforeningsbidrag kan opgøres nogenlunde til det i vedhæftede bilag 3 til finansieringsforslaget.

En nærmere beskrivelse af finansieringsløsningen følger af finansieringsforslaget udarbejdet af Newsec.

En del af arbejderne skal udføres fra 5.sals lejlighederne og de berørte 4.sals lejligheder, hvorfor ejerne af disse er forpligtede til at give adgang til deres bolig i forbindelse med udbedringen. Dette vil blive varslet med en 6 ugers frist, men anses allerede for foreløbigt varslet allerede ved beslutningens foretagelse samt ved udsendelse af generalforsamlingsreferat. Har man som ejer udlejet sin ejerlejlighed, skal man selv sikre, at sin lejer varsles efter lejelovens regler.

\*\*\*\*\*