

UDKAST

## E/F Kajplads 24, Islands Brygge

5-års gennemgang den 11. november 2009

### MØDEREFERAT

I mødet deltog:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Bygherre:                | Havnestaden v/Sjælsø Gruppen: Michael Clasen, Søren Hilbert              |
| Totalentreprenør:        | KPC: Peter Ørtoft, Torben Bech Hansen, Jesper Henkel                     |
| Kajplads 24 bestyrelsen: | Michael Raunkjær, Svend Dirchsen, Peter Hamberger,<br>Leif Funch         |
| Kajplads 24 rådgivere:   | Wissenberg: Niels Marker<br>Vilhelm Lauritzens Arkitekter: Peter Tybrind |
| Qvortrup Administration: | Jens Anker Hansen, Peter Swensson, Svend Carstensen                      |

#### 1. Formål

Formål med afholdelse af nærværende møde var at fastslå og tilrettelægge proceduren i forbindelse med afholdelse af 5-års aflevering vedrørende ejerforeningens fællesarealer.

#### 2. Juridisk grundlag

Det blev ved mødet gensidigt aftalt, at eventuelle oplysninger afgivet i forbindelse med møde sker uden præjudice for en eventuel efterfølgende juridisk vurdering af parternes gensidige indsigelser. Det blev endvidere noteret fra begge parter vedkommende, at den praktiske foranstaltning i relation til gennemførelse af 5-års gennemgang vedrørende aflevering af foreningens fællesarealer kan hvile på et ufuldstændigt juridisk grundlag, idet der ikke gensidigt mellem parterne foreligger et egentligt aftalegrundlag omfattet af AB92.

#### 3. Mangelopgørelse

Fra ejerforeningens side fremlagdes den af foreningens tekniske rådgiver udarbejdede opgørelse over mangler ved ejendommen, hvilket som udgangspunkt udgør de krav, som foreningen påberåber sig i relation til gennemførelse af mangeludbedring. Niels Marker gennemgik særligt de forhold, der hvilede på en ingeniørmæssig vurdering af de udførte

bygningsarbejder, herunder hvorvidt der var udført arbejder, der enten i henhold til gældende bygningsreglement var ulovlige eller stridende mod god byggeskik.

Der blev fra bygherren Havnestaden og dennes totalentreprenør KPC rettet indsigelse mod en væsentlig række af de opgjorte mangelkrav, herunder at manglerne efter deres opfattelse udsprang af forsømmelse af foreningens almindelige vedligeholdelsespligt.

Individuelle fejl og mangler er således ikke omfattet af nærværende gennemgang, idet dette som udgangspunkt påhviler de respektive ejerlejlighedsejere.

De af ejerforeningen væsentligste påtalte mangler omfatter følgende.

- Fornyset udbedring af taghætter, idet disse fortsat ikke fungerer efter hensigten.
- De af Velfac monterede facadeplader støjer ved afkøling om aftenen, hvilket tyder på ukorrekt montage.
- De opsatte nedløbsrør er utætte i samlingerne.
- Følgeskader opstået i forbindelse med tidligere mangeludbedring, herunder betonstykke.
- Betonhuller i overfladen, herunder ufuldstændig malerbehandling. Overfladerne gennemgås, idet der samtidig afventes en dokumentation fra arkitekt.
- Overfladerustpletter i armeringsjern. Sagen undersøges.
- Huller i facadeplade.
- Maling skaller af betonen.
- Håndlister mangler, jf. BR95.
- Fuge mangler under hoveddør opgang B.
- Postkasser opgang A og C er ikke lydisolerede.
- Elevatorer brugt til fragt af byggematerialer, især i opgang B.
- Forkert sikring på kabler fra målere til tavler i de enkelte lejligheder.
- P-kælder: Der er ingen lovkrav til afløb i P-kældre. Evt. ansamlinger af vand skal suges op.
- Port: sidder for langt fremme foran afløb. Stolpe placeret over afløbsrist, som derfor ikke kan løftes og give adgang til rensning.
- Spændingsfald: Ingen konkrete regler. Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 6, 510.1 nævner, at installationen skal fungere som tilsigtet. Artikel forfattet af Sikkerhedsstyrelsen sendes til Niels Marker. Ingen dokumentation af ledningsføring. Ledningsføringen fra tavlen er overladt til installatøren (Alfa Electric), som har lavet et bus system. Skal beses under gennemgang. Omfattende notat fra Midt Consult. Reference: Svend Dirchsens og Michael Raunkjærs lejlighed.
- Ventilation - emhætter: Virkede ved indflytning, jf. dokumenterede tests. Emhætter virker ikke altid som forventet, men opfylder bygningsreglementet. Meget sug støjer. Grænsen er 30 dB.
- Luftfugtighed: Alle friskluftventiler skal stå åbne. Kold luft kan kun indeholde begrænsede mængder af fugt. Derfor bliver der meget tørt i lejlighederne om vinteren, hvor den i forvejen tørre luft suges ind udefra og derpå bliver opvarmet, hvorved luften bliver endnu mere tør. Luften skiftes ca. 1 gang i timen i lejlighederne, hvilket er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

24. november 2009, kl. 13.00: Besigtigelse i Michael Raunkjærs og Svend Dirchsens lejlighed. Niels Marker deltager.

## Procedure

Det aftaltes, at der gennemføres en fælles besigtigelse inden 15. december 2009 med de respektive parter for hver af parterne med henblik på påvisning af de mangler, som E/F Kajplads 24 gør gældende i relation til udbedring af eventuelle mangler.

Det aftaltes ligeledes, at Havnestaden v/Sjælsø Gruppen efterfølgende udarbejder et oversigtsark over, hvilke mangler man anerkender, samt fastlægger en tidsplan for disses udførelse. Når arbejdet er udført, udarbejdes en afleveringsprotokol til parternes gensidige godkendelse, og parterne forbeholder sig gensidig ret til at indbringe eventuel mangelsag for rette tvistenævn.

København, den        /        2009

Som referent:

---

Jens Anker Hansen  
Advokat