16. november 2005

Andelsboligforeningen
Absalonsgade 24
1658 København V

BvB sag: 1997-1014/ 2004-4
Matr. nr. 216 Udenbys Vester, København
Ejer A/B Absalonsgade 24, 1658 København V

Vedr. 5 – års eftersyn

Referat af eftersynsmøde afholdt torsdag 10. november 2005 i andelsboligforeningen Absalonsgade 24.

Til stede:	Beboer	Dorthe Würtz , Jan Krog Henningsen
	Beboer	Mette Lindberg , Jan Holbæk
	Rådgiver	Stig Lindholm, Ingeniør
	Hovedentreprenør	Claus Hansen + 1 VVS + 1 tømrer - Firma Claus E. Gregersen
	Underentreprenør	Jagtvejens VVS
	Beboerrepræsentant	Jan Storgaard – (Referent)

Materiale fra Byggeskadefonden:
- BvB´s sammenfatning af 20. april 2005, samt rapport
- Udvalgte bilag
- Eftersynsfirmaets rapport inkl. kommentarer vedr. tag af 25. oktober 2005
- BvB særligt tageftersyn

Materiale er fremsendt med reklamation.

Reklamation:
- Brev til entreprenør og rådgiver dateret 22. august 2005 med forbehold for BvB´s endelige rapport om undersøgelse af tagkonstruktionen

Vedr. Forbehold:
- Brev til entreprenør og rådgiver dateret 1. november 2005.

1.0 Tag Registreret med svigt/ skade

Tag har været utæt flere gange, jf. rapport vedr. særligt tageftersyn.

- Entreprenør nævner at taget er udført som forlangt af rådgiver, og at taget er godkendt af arkitektfirma ved alle omlægninger og reparationer.
- Entreprenør vil kun påtage sig direkte udførelsesfejl men vil ikke påtage sig ansvar for materialevalg eller for den generelle udførelse med sortering og oplægning af gamle sten.
- Entreprenørfirma er ikke enig i eftersynsfirmaets rapport (BvB) og mener, at der er repareret tilstrækkeligt på dette tag.
- Eftersynsrapporten placerer ikke ansvaret

Andelsforeningen vil anmelde tagdækningen som byggeskade overfor BvB. Der vil blive tale om anmeldelse både ift. rådgivning og ift. udførelse. Entreprenørfirma vil afvente udspil fra BvB.

12.0 Afløb Afløbsinstallation registreret med svigt/ skade

Afløb fra køkkenvask til faldstamme stopper jævnligt til og rensning skal udføres ofte.

- Ingeniør fremfører at afløbsinstallation er projekteret som normen foreskriver: 20 promilles fald, dette fremgår af projektmaterialet.
- Når projektering er ok kan der kun være tale om udførelsesfejl

Enighed om at åbne loft i 2 stuelejligheder for at kontrollere afløb fra 1. sals lejligheder (begge lejligheder har haft store problemer og rensning er jævnligt foretaget).

Åbning er foretaget tirsdag 15. november 2005 af tømrer fra Claus Gregersen og Jagtvejens VVS.
Ved åbning af loft kunne konstateres, at begge afløbsrør er udført vandret uden nødvendigt fald

Udbedring i alle lejligheder foretages tirsdag 22. november – i lejligheder med lofter fra og med 3. sal til og med kælder – dog undtaget loft i 2. tv, da lejligheden ovenover har fået udbedret det manglende fald.

Udbedring foretages på følgende måde:

- tirsdag 22. nov. formiddag	*tømrer åbner alle lofter*
- tirsdag 22. nov. formiddag	*VVS udbedrer fald i alle lejligheder*
- tirsdag 22. nov. eftermiddag	*tømrer lukker alle lofter med gips*
- tirsdag 22. nov. eftermiddag	*maler undersøger omfang*
- onsdag 23. nov	*maler spartler og maler lofter i alle lejligheder*

Jan Holbæk skaffer nøgler og varsler alle beboere. I lejlighed 2. sat tv skal der være adgang, men der skal ikke udføres arbejde, forklaring ved dør skal være tydelig. I begge lejligheder på 4. sal skal der ligeledes være adgang for vvs montør.

Afløb fra stuelejligheder og fra 5. sals lejligheder har ikke samme problem, da de er udført på en anden måde.

Forhold vedr. afløb forventes herefter afhjulpet. Almindelig drift og vedligeholdelse igangsættes.

16.0 Ventilation Ventilation registreret med svigt/ skade

Ventilationsrør har mangelfuld isolering og manglende isolering af ventilationsgennemføring i skorsten på loft.

- Ved besigtigelse kunne konstateres at isolering er mangelfuld, isolering er beskadiget ved tidligere reparationsarbejde og omlægninger af taget, isolering ved skorsten mangler

Entreprenør sørger for udbedring af begge forhold efter nærmere aftale med beboerne.

Manglende eller utilstrækkelig lufttilførsel under dør til badeværelser

- Problemet er af mindre omfang og der kunne ikke umiddelbart anføres lejligheder med problemer

Beboere udfærdiger liste med problemdøre. Entreprenør udbedrer ved at skære af dørene for neden for herigennem at sikre tilstrækkelig luftcirkulation. Døre skal efterbehandles for lak og maling i bunden ved savskær. Tidspunkt for udførelse aftales på et senere tidspunkt.

Øvrige forhold.
A) Manglende isolering i skunk 5. sal tv
Ved det særlige tageftersyn, hvor BvB var inde i skunken blev det konstateret, at isoelring ikke er udlagt korrekt.

Beboere meddeler mulige tidspunkter, hvor adgang til lejligheden er mulig, hvorefter entreprenør udfører isoleringsarbejdet efter nærmere aftale.

B) Afskalning af maling fra gammel vandskade i kælder
Beboere gjorde gældende, at maling af kælderloft fra tidligere vandskade ikke er udført korrekt, da maling skaller af.

Entreprenør udbedrer malerarbejde efter nærmere aftale.

C) Revner i fuger i terrassedør i stueetage
Beboer nævnte at der forekommer revner i mørtelfuger i terrassedøre

Byggeskadefonden har telefonisk meddelt, at fuger ikke indgår i det af BvB udarbejdede eftersyn, da fuger forventes udbedret som en del af almindeligt drifts- og vedligeholdelsesarbejde.

Hermed afsluttes eftersynsmødet. Udbedring udføres som aftalt og forventes udført inden udgangen af november måned 2005. Beboerne retter henvendelse med datoer til entreprenør.

Tagskader anmeldes som byggeskade over for BvB.

Vi vender tilbage på et senere tidspunkt med datoer for udførelse af restarbejdet.

Eventuelle kommentarer bedes venligst fremsendes til undertegnede snarest muligt.

På vegne af
A/B Absalonsgade 24

Jan Storgaard
Julius Thomsens Gade 20.II th
1632 København V