

Referat for bestyrelsesmøde den 20. marts 2024

Til stede: Danni, Lars, Charles, Amalie, Cecilie

Fraværende: Sarah, Emil

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Charles

Næste bestyrelsesmøde: 17. april 2024

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. Vedligeholdelsesplan 2024-2033

PROMANA har nu udarbejdet foreningens vedligeholdelsesplan for perioden 2024-2033 og afleveret den til bestyrelsen.

4. Status på igangværende projekter

A. HLG 19, 3. tv. – fugt i gulv (HLG 19. 2. sal plamage i loftet)

Beboeren har meddelt bestyrelse, at entreprenøren muligt har udfundet årsag til vandskaden, idet et afløbsrør sås gennemboret ved montering af brugsvand til badeværelset. Da der er usikkerhed omkring hvem der har udført skaden har bestyrelsen valgt at genanmelde skaden til forsikringsselskabet med henblik på afklaring af evt. dækning af skaden. Dette for at stille beboeren bedst muligt i forhold til den lovliggørelse af badeværelset, som beboeren selv har bekostet. Bestyrelsen orienterer beboeren løbende, herunder så snart forsikringsselskabet har truffet afgørelse.

B. Fælleslokale – ej registreret korrekt hos Københavns Kommune

Bestyrelsen afventer afgørelse fra Københavns Kommune.

C. Udbedring af kvistlejligheder AHG 4, 5. sal, AHG 6, 5. sal & ÅGA 104, 5. sal

Efter henvendelse fra beboere omkring vandindtrængning efter de mange regnvejrskage i slutningen af februar har Promona undersøgt sagen og der er konstateret, at der er tale om en konstruktionsfejl i de to kvistlejligheder. Der skal således ske en omfattende destruktion og reetablering, så forholdene bliver lovliggjort. Da 5. sal lejlighederne er etableret af foreningen som bygherre for mange år siden, og såvel daværende rådgiver og entreprenør er gået konkurs, har vi tidligere konstateret, at vi ikke kan rette kravet mod nogen. Forsikringen har tilbage i 2020 meddelt os i en identisk sag fra AHG 4, 5. sal, at de ikke dækker den forkerte konstruktion.

Arbejdet beløber sig til ca. 290.000 ekskl. moms grundet nødvendigheden af stillads mv. Foreningen har for 2023/2024 afsat kr. 500.000 i budgettet øremærket til diverse vedligeholdelse, og derfor sættes udbedringen i gang omgående for at undgå yderligere vandskader i bygningen. Bestyrelsen har indhentet juridisk rådgivning fra LEA, som har meddelt bestyrelsen, at bestyrelsen er forpligtiget til at skadesbegrænse, herunder iværksætte udbedringen med det samme.

D. Altanprojekt (beboerdrevet)

Altanprojekt omfatter nu 28 lejligheder. Den 19. marts afholdes et informationsmøde sammen med entreprenøren i fælleslokalet for de berørte lejligheder. Altana udarbejder kontrakt for entreprisen så Bestyrelsen har den i hænderne den 20. marts.

E. Opgangsprojekt (gulv)

Projektet er nu afsluttet med stor tilfredshed og alle opgange kan nu bruges igen. Projektet er gennemført inden for det godkendte økonomiske mandat.

F. Rensning af tagrende

Grundet tilstoppet tagrende/nedløbsrør har bestyrelsen iværksat opgaven gennem firmaet Tagrendetrollen. Opgaven er nu gennemført. Der var minimal hvad der var blev fundet/renset på trods at det var 4 år siden vi sidst gennemført lignende rensning.

Bestyrelsen har efterfølgende modtaget et tilbud på en serviceaftale så tagrende skal serviceres en gang årlig. Bestyrelsen har besluttet ikke at benytte sig af tilbuddet og iværksat tagrensning ved behov.

G. Fællesbadeværelse

Projektet er afsluttet og fællesbadeværelset er i brug igen

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Værksted

Klargøring af værkstedet er planlagt i løbet af april med udførelsen af EL-opgaven af EL-hjørnet den 26. marts.

Der gøres stadig opmærksomme på at værkstedsgruppen skal have udarbejdet brugsregler for rummet, som skal godkendes af bestyrelsen inden rummet tages i brug.

6. Nye emner til drøftelse

A. Etablering af omgangsdræn

Bestyrelsen har modtaget en opdateret vedligeholdelsesplan for foreningen, idet størstedelen af de tidligere identificeret projekter var gennemført. Vedligeholdelsesplanen fra 2024 indeholder en række punkter som i de kommende år bør udbedres, dog anføres etablering af omfangsdræn mod gården og gaden som højst prioriteret

Bestyrelsen har på den baggrund sendt opgaven i udbud hos rådgivningsvirksomhederne Promana og SBS, idet opgavens omfang ønskes belyst, herunder anbefaling til løsning samt økonomi.

Promana har den 22. februar 2024 bl.a. anført følgende i forhold til opgavens omfang **(indeholder alene etablering i gård)**:

1. Lægning af dræn og kemisk fugtspærre i kældervægge
2. Fysisk fugtspærre i kældervæg

1. Etablering af dræn indeholder udgravning til underkant fundament, lægning af dræn, fugtsanering af kældervæg, etablering af nødvendige drænbrønde, flytning af eksisterende brønde langs facader, genopfyldning og retablering af belægning.

2. Fysisk fugtspærre indeholder udgravning til ca. 1 m dybde, tørskæring igennem mørtelfuge, placering af rustfrie stålplader, efterfugning, genopfyldning og retablering af belægning.

Første løsning er meget omstændig og forudsætter udtørring af hele kældervæggen. Under eksisterende forudsætninger vil tiltaget have en mærkbar effekt, men der vil aldrig opnås helt fugtfrie forhold i kælderen. Desuden kan myndighederne stille krav om understøbning hvis der graves helt ned til underkant murede fundamenter, hvilket fordobler udgiften af arbejdet.

Løsning 2 forudsætter at man accepterer et vist fugtniveau i kældervægge, men at fugtvandringen bliver standset ca. 1 m under terræn. Hermed sikres tørre facader og risikoen for skader på bjælkeender undgås. Da udgravningen ikke er så dyb, bortfalder kravet om understøbning samt nødvendigheden for at flytte eksisterende brønde, etablere nye osv. Til gengæld kræver denne løsning adgang til pulterrum i modsætning til løsning 1 som udelukkende foregår udefra.

Uanset løsningen skal man regne med at udtørring af vægge over terræn derefter tager mindst et år, hvorefter eksisterende pudsskader kan udbedres. Anslået tidsplan for begge løsninger (udførelse) er ca. 4-6 måneder. Dertil skal man regne med projektering og udbud ca. 6-8 uger samt evt. myndighedsbehandling ved løsning 1. Arbejdet anbefales udført i tørperioden maj-november. Følgende groft overslag er baseret på omfang gård ca. 170 lbm.

Pkt nr.	Løsning 1	Overslag
4.21.5.1	Etablering af dræn mod gård	kr 1.200.000
4.21.5.1	Etablering af nye drænbrønde og spulebrønde	kr 150.000
4.21.5.2	Flytning af tagbrønde/overfladebrønde langs facade	kr 400.000
4.21.5.3	Fugtsanering og efterisolering af kældervæg	kr 300.000
4.21.5.4	Retablering af belægning	kr 200.000
4.80.1.3	Byggeplads, håndtering af jord mv.	kr 150.000
Entreprise i alt excl. moms		2.400.000

	Uforudsete omkostninger 10%	kr 240.000
	Byggeknisk rådgivning 12%	kr 316.800
	All risk forsikring, anslået	kr 15.000
	Byggesagsadministration 2%	kr 48.000
	Byggesagsomkostninger eks. moms	kr 3.019.800
	<i>Moms</i>	<i>kr 754.950</i>
	Samlet byggesagsomkostninger inkl. moms	kr 3.774.750

Pkt nr.	Løsning 2	Overslag
4.21.5.1	Etablering af fysisk fugtspærrer mod gård	kr 1.600.000
4.21.5.4	Retablering af belægning	kr 200.000
4.80.1.3	Byggeplads, håndtering af jord mv.	kr 150.000
Entreprise i alt excl. moms		1.950.000

	Uforudsete omkostninger 10%	kr 195.000
	Byggeknisk rådgivning 12%	kr 257.400
	All risk forsikring, anslået	kr 15.000
	Byggesagsadministration 2%	kr 39.000
	Byggesagsomkostninger eks. moms	kr 2.456.400
	<i>Moms</i>	<i>kr 614.100</i>
	Samlet byggesagsomkostninger inkl. moms	kr 3.070.500

Promana har den 23. februar 2024 oplyst bestyrelsen, at løsning nr. 2 fortsat anbefales, herunder at der bør afsættes ca. 300.000 kr. ekskl. moms lokale fugtsikrings (kemisk fugtspær indvendigt helt ned til kældervæg) samt tværventilering af hele kælderen.

SBS har den 4. marts 2024 fremsendt deres anbefalinger og budget, hvoraf følgende fremgår (tilbud indeholder både arbejde mod gård og gade):

Byggeplads

Byggepladsomkostninger				200.000 kr.

200.000 kr.

Omfangsdræn

Dræn mod gård, inkl. isolering				1.870.000 kr.
Dræn mod gade, inkl. isolering				1.845.000 kr.

3.715.000 kr.

Sum, håndværkerudgifter, ekskl. moms				3.915.000 kr.
Uforudseelige udgifter 10%				391.500 kr.
Samlede håndværkerudgifter, ekskl. moms				4.306.500 kr.
Teknikerhonorar (projektering, udbud, byggeledelse, fagtilsyn, afleveringsforretning)				415.000 kr.
Evt. byggesagsadministration - ikke medregnet				- kr.
Brand				- kr.
Konstruktioner/statik				- kr.

I alt ekskl. moms				4.721.500 kr.
Moms, 25 %				1.180.375 kr.
I alt inkl. moms				5.901.875 kr.

Forudsætninger for SBS Budget er, at der er regnet med at dræn udføres i dybde af ca. 1,7-1,8 m, jf. tegninger fra kommunalt byggesagsarkiv, Optagning og retablering af belægninger er inkluderet, Pris er inkl. dræn og pumpebrønde, Kældervæg-/fundament isoleres udvendigt, og jord forudsættes almindeligt forurenede byjord, KL. 2

SBN har derudover bemærket, at det er deres vurdering, at vandrette stålplader i fundament/kældervægge er udeladt i budget, da dette er meget omkostningstungt. Udgiften står ikke mål med gevinsten, set i forhold til kælderens anvendelse.

SBN har anført en række referencer i tilbuddet, hvor lignende arbejde er udført af SBN, herunder Nordre Fasanvej 250-252 - projekt med udfordringer med trafikafvikling og logistik, etape 1, Nordre Fasanvej 250-252 - projekt med udfordringer med trafikafvikling og logistik, etape 2, Næstevedgade 16-18 - traditionelt partielt dræn i gård, Østrigsgade 13/Donaugade 7 - traditionelt dræn i gård, og mod gade, inkl. kloak, og AB Pegasus - stort drænprojekt inkl. kloak og nedsivning

Bestyrelsen har på baggrund af de to modtagne tilbud forespurgt SBS om supplerende bemærkninger, idet bestyrelsen efter at have læst Promana tilbud ønskede SBS stillingtagen til de af Promana anførte vilkår omkring risici og anbefaling. Følgende er svaret fra SBN:

Kan vi blive mødt af krav for kommunen omkring understøbning når vi graver 1,7 - 1,8 meter ned langs bygningens vægge? Hvis ja, hvad kan det tænkes at koste hvis et sådan krav stilles af kommunen?

Svar: Fundamenter må IKKE undergraves. Jf. tegning af jeres fundamenter fra byggesagsarkivet er der vist et normalt fundament, så dette bør ikke være et problem.

Kan det påtænkes, at det kunne give mening enkelte steder på ejendommen - efter behov - at supplere med kemisk fugtspær? Hvis ja, hvad ville det koste?

Svar: Der findes flere kilder som behandler dette. Vi kan henvise til Byggeskadefonden som er uafhængig af leverandørinteresser og i nedenstående fremfører : ” Vi anbefaler ikke elektroosmose”.

Afhjælpningsmetoder - Byggeskadefonden (bsf.dk)

Tilsvarende er deres vurdering af de kemiske fugtspærrer:

”Konklusionen fra den undersøgelse blev, at der var tale om en fugt bremsende effekt, men ikke en fugt stoppende effekt. Levetiden og effekten på den lange bane er uvis.”

Hvilket stemmer overens med vores erfaringer, hvorfor vi ikke vil anbefale kemiske fugtspærrer.

Hvis der skulle etableres tværvæntilering (hygrostat styring) i kælderen i forbindelse med projektet hvad ville det vurderes at koste? Kan det anbefales i den forbindelse?

Svar: Det altafgørende er i første omgang at få etableret dræn langs ejendommens fundamenter. Når dræn er etableret og har fungeret, kan det overvejes om der på sigt skal suppleres med en tværvæntilering.

Bestyrelsen besluttede på baggrund af de modtagne svar, at gå videre med SBS rådgivning. Bestyrelsen har i den forbindelse lagt vægt på følgende momenter:

- 1) SBS har på tilsvarende vis som Promana stort kendskab til foreningen, og har tidligere gennemført store projekter i foreningen (daværende tidspunkt under navnet Abildhauge), herunder faldstammeprojekt og facadeprojekt.
- 2) SBS har angivet en række referenceejendomme, hvor tilsvarende arbejde er udført.
- 3) Sammenholdes udbudsprisen mellem de to tilbud angiver SBS en samlede håndværkerudgift ekskl. moms på 3,9 millioner kr. for dræn mod både gård og gade, og Promana (løsning 1) angiver en samlede håndværkerudgift ekskl. moms på 2,4 millioner kr. (kun mod gården, hvorfor der må forventes ca. 1,2 millioner kr. mere hvis gaden medtages). De to tilbud er således prismæssigt meget lig hinanden, dog ønsker Promana 12 % af byggesummen i rådgivningshonorar, hvorimod SBN ønsker ca. 9,6 % af byggesummen i rådgivningshonorar.

B. Byttehylde i skralderummet

Bestyrelsen har efter seneste bestyrelsesmøde meddelt alle foreningens beboere, at foreningen bruger et betragteligt økonomisk beløb til rydning af affald, herunder indskærpet hvad der må afleveres på byttehylde.

Bestyrelsen har siden varslingen konstateret, at der fortsat bliver lagt mængder af tøj, elektronik, cykler og byggeaffald. Foreningen har således bekostet fjernelse af cykelstel, ca. 10 poser tøj, byggeaffald, og møbler siden seneste varslings beløbende til ca. 5.000 kr. inkl. moms.

Det er tidligere meddelt, at bestyrelsen vil overveje byttehyldens fremtid, såfremt foreningens beboere ikke stoppede med at benytte byttehylden som skraldestation. Sker der ingen mærkbar ændring vil byttehylden inden sommeren permanent blive nedtaget.

7. Eventuelt

Tilbud nye legeplads afleveres 08. april, og vil drøftes til vores møde den 17. april