

Ejerforeningen Giber Å

Formandens beretning ved generalforsamlingen 3. marts 2016

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 4 møder, hvor vi fortrinsvis har beskæftiget os med ”voldgiftssagerne” samt med ”algeafrensning og maling af facader”.

Voldgiftssagerne:

Alle berørte husejere er blevet orienteret om sagernes forløb (mail i september 2015 og januar i år).

Da sagerne desværre har trukket længe ud vil jeg her give et kort resume af forløbet.

- **Varme og facadesagen** er anlagt ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed i 2012. Sagen varetages af advokat Jakob Nielsen, Delacour, Aarhus.
- **Terrassesagen** er anlagt i 2014. Sagen varetages af advokat Jacob Helsten Vedel, Delacour, Aarhus.

Varme-sagen:

Processen med at afklare om gulvvarme-installationerne kan opvarme vores boliger i nødvendig og tilstrækkelig grad blev igangsat ved en syns- og skønsforretning i juli 2013.

For at undersøge gulvvarmeinstallationerne har skønsmanden brækket gulve op i 2 omgange, først 2 gulve og siden 6 gulve.

Ud fra sine undersøgelser og beregninger har skønsmanden udarbejdet en skønserklæring og 2 supplerende erklæringer, den seneste i september 2015.

Konklusionerne i skønserklæringerne er, at gulvvarmeanlægget ikke er i stand til at levere den fornødne varmeafgivelse.

På baggrund af skønserklæringerne har vores advokat udarbejdet en opgørelse over omkostningerne til afhjælpning af varmeproblemerne.

Opgørelsen beløber sig til i alt 3,4 mio kr. plus moms for de 38 huse med varmeproblemer.

Afhjælpningsarbejdet er nærmere beskrevet i referat af bestyrelsesmøde 28. april 2015.

Facade-sagen:

Ligesom for varmesagen blev syns- og skønsforretningen afholdt i juli 2013.

For at finde årsagen til de skader der er konstateret på vores huse har skønsmanden i 5 omgange besigtiget, undersøgt og udtaget prøver af facadepudsen.

Ud fra sine undersøgelser og analyser har skønsmanden udarbejdet en skønserklæring og 2 supplerende erklæringer, den seneste i september 2015.

Konklusionerne i skønserklæringerne er, at en række forhold ved facadepudsen ikke er udført fagmæssigt og konstruktivt korrekt. Det drejer sig overordnet om:

- facadepuds- og inddækningsdetaljerne omkring karnaptaget på A & B husene
- sammenbygningen mellem facade og læmur 40 steder
- ifm inddækningerne over altanbrystninger og læmure, fugeslip 29 steder og pudsafskalninger 23 steder
- pudsafskalninger på facaden oven over 1. sals vindue, 3 steder

På baggrund af skønserklæringerne har vores advokat udarbejdet en opgørelse over omkostningerne til afhjælpning af facadeproblemerne.

Opgørelsen beløber sig til i alt 635.000 kr. plus moms for de 47 huse med facademangler.

Afhjælpningsarbejdet er nærmere beskrevet i referat af bestyrelsesmøde 28. april 2015.

Undervejs i hele sagsforløbet har MTH og Carl Nielsen Facadepuds afhjulpet en lang række mangler ved facadepudsen. Samtidigt har det været forudsat at de udestående mangler også skulle afhjælpes af MTH og Carl N ud fra skønsmandens anvisninger i skønserklæringerne.

På det seneste er MTH fremkommet med forskellige forslag til forlig på denne baggrund.

Men i seneste forligsoplæg i december har MTH med sine parter imidlertid ændret strategi. MTH har meddelt at parterne ikke længere vil forestå afhjælpningsarbejdet.

Det betyder at hver enkelt husejer selv må sørge for at finde en entreprenør til udbedring af manglerne hvorefter MTH, Carl N og F&M vil godtgøre de samlede udgifter hertil med maksimalt 585.000 excl. moms baseret på betalte fakturaer på arbejdets udførelse. Dette er på ingen måde acceptabelt for os.

- For det første er forligstilbuddet 50.000 kr. + moms lavere end skønsmandens vurdering.

- For det andet indebærer forligstilbuddet at de berørte husejere selv må afholde de nødvendige omkostninger til indhentning af tilbud på arbejdet, fordi arbejdet nu skal udføres af en 3. part uden forudgående kendskab til arbejdets karakter og omfang. Hertil skal lægges omkostninger til byggeledelse og fagtilsyn.

På møde med Jakob Nielsen blev det derfor besluttet at afvise forligstilbuddet og lade sagen afgøre i Voldgiftsretten.

Jakob Nielsen har derfor anmodet voldgiftsnævnet om at skønsmanden vurderer behovet for teknisk sagkyndig bistand ifm arbejdets udførelse. Vores modparter har samtidigt stillet et enkelt afklarende spørgsmål.

Skønsmandens erklæring vedrørende disse spørgsmål forventes at foreligge inden påske.

Varme- og facadesagens afslutning:

Processkrift til Voldgiftsretten med påstand af kravenes størrelse for varme- og facadesagen udarbejdes af vores advokat nu, med mulighed for regulering når omkostningerne ifm udarbejdelse af projekt og udbud foreligger. Sagen afgøres og afsluttes herefter i voldgiftsretten, forhåbentligt inden udgangen af 2016.

Terrasse-sagen:

I sagen vedrørende terrassebrædderne blev der afholdt syns- og skønsforretning i maj 2015.

Skønserklæringen forelå i juli 2015.

Advokaten indsendte sin replik til Voldgiftsnævnet med supplerende spørgsmål til skønsmanden i oktober og MTH indsendte duplik i sagen i november.

Vores advokat sendte i december, via Voldgiftsnævnet, en kraftig opfordring til sagens modparter om at fremkomme med de manglende tekniske oplysninger vedrørende terrasseopbygningen, så uklarhederne ved skønserklæringen for terrasserne kan afklares.

Sagen afventer fortsat Voldgiftsnævnets reaktion på henvendelsen.

Forhåbentlig vil terrassesagen også kunne afsluttes i voldgiftsretten i indværende år.

Algeafrensning og maling af facader:

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at videreføre den kollektive algeafrensning af husfacaderne i 2015, således at de husejere der ikke ønskede at være med kunne framelde sig ordningen.

Det har kun været nødvendigt med én afrensning i efteråret.

Afrensningen er udført pletvis med facaderens fra Borup Kemi, på samme måde som de tidligere år.

Ejerforeningens udgifter til afrensning i 2015 har derfor i gennemsnit kun beløbet sig til 270 kr. pr. hus.

De 2 husejere der ikke ønskede at være med i ordningen har fået godtgjort dette beløb.

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at arbejde videre med projekt ”facademaling”:

- Hvilke malingstyper giver længst holdbarhed og bedste modstandsdygtighed overfor algeangreb?
- Hvordan kan malerarbejdet udbydes i større puljer, så vi som medlemmer opnår en konkurrencedygtig pris baseret på veldefinerede kvalitetskrav?

MTH's afhjælpning af facadepuds-manglerne gik imidlertid i stå i 2015. De sidste reparationer, hovedsageligt pudsskader omkring karnaptagene og revner mellem facade og læmur, er ikke blevet udført.

Før disse arbejder er afsluttet er det ikke hensigtsmæssigt at igangsætte malerarbejdet på facaderne.

Som det ser ud nu vil malerarbejdet tidligst kunne igangsættes i 2017, når voldgiftssagen er afsluttet og manglerne afhjulpet.

Bestyrelsen vil derfor, afhængig af fremdriften på retssagen, gå i gang med projekt ”facademaling” senere på året.

Det står naturligvis den enkelte husejer frit om man ønsker at deltage i et evt. fælles pulje-udbud - eller om man selv ønsker at indgå aftale med en maler - eller man ønsker at male selv.