

År 2001, den 14. august, kl. 20.00 afholdes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ved Kajen i Menighedshuset, Ll. Sønder voldstræde 1. Formanden Jesper Overgaard bød velkommen

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 37 andele var 19 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Under generalforsamlingen gik nogle andelshavere, men gav fuldmagt til andre andelshavere. Der var således ved afstemningen fortsat repræsenteret 22 andele.

2. Forslag om ændring af renoveringsprojektet, således at istandsættelse af trapper og gavlisolering udgår og der i stedet laves dræning/fugtisolering af kælder samt indsættes fugtspærre i det omfang dette er muligt.

Det foreslås, at taget lappes nødtørfigt, således at det er tæt vinteren over, og at fugtsikring mv. udføres i efteråret 2001. Endvidere foreslås, at den egentlige tagrenovering samt facadearbejderne udføres i foråret 2002.

Med hensyn til det tekniske henvises til notat af 19/7 2001 fra Erik K. Jørgensen A/S, der var omdelt med indkaldelsen som bilag 1, og med hensyn til økonomien henvises til overslag IV, udarbejdet af Grubbe & Anderskov Advokatfirma og Administration den 27/7 2001, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2. Det ændrede projekt gennemføres inden for samme økonomiske ramme som det oprindelige projekt og uden yderligere forhøjelse af boligafgiften.

Jesper Overgaard oplyste, at grunden til, at man nu stiller forslag om ændring af projektet, dels er, at priserne efter afholdt licitation var langt højere end forudsat på den ordinære generalforsamling, hvor projektet blev besluttet. Derudover havde Pernille Bruhn på den ordinære generalforsamling oplyst, at hun mente, at der var problemer med opstigende grundfugt. Dette er derefter blevet undersøgt nærmere, og det har vist sig, at der er betydelig mere fugt i kælderen, end der blev regnet med på den ordinære generalforsamling. Af denne grund har bestyrelsen efter nøje overvejelser valgt at stille det forslag, der fremlægges.

Birgitte Grubbe gennemgik i korte træk overslaget og gjorde opmærksom på, at det ændrede projekt vil kunne gennemføres inden for samme økonomiske ramme som det projekt, der var vedtaget på den ordinære generalforsamling, således at projektet kan gennemføres uden yderligere forhøjelse af boligafgiften. Birgitte Grubbe oplyste, at noget tyder på, at byggemarkedet er lidt "overophedet" p.t., idet flere licitationer, også med andre teknikere, her i foråret har vist sig ikke at kunne holde de forventede priser. Under alle omstændigheder er den afholdte li-

citation blevet annulleret, og man kan derfor håbe på, at priserne bliver bedre ved afholdelse af licitation i efteråret også på facadearbejderne.

Hans Larsen fra Erik K. Jørgensen A/S redegjorde herefter, dels for årsagen til det høje licitationsresultat, dels for det ændrede projekt.

Hans Larsen oplyste med hensyn til det høje licitationsresultat, at det især er gavlisolering og facadearbejder, der var dyrere, end Erik K. Jørgensen A/S havde budgetteret. Derimod lå tagarbejder og arbejder med opgange inden for det oprindeligt budgetterede. Hans Larsen oplyste, at de priser, der var lagt til grund i det overslag, der blev forelagt på den ordinære generalforsamling, var kalkuleret efter prisbøger, der opdateres årligt og i øvrigt fremdateres med pristallet. Endvidere havde ingeniøren indhentet kontroloplysninger fra flere firmaer. Det er blevet overvejet, om der kan være tale om, at de bydende har indgået en aftale, en såkaldt "mestergriis", men da der i licitationen også har været indbudt en lille mester fra Køge, og han var den, der kom med det højeste bud, er der nok ikke indgået en prisaftale. Årsagen er derfor nok i det store og hele, at markedet p.t. er overophedet på grund af mange byggeopgaver. Derudover har man regnet med en bedre kvalitet i facadeaftensningen, idet man har regnet med en aftensning med noget slibemiddel i hedvandet og ikke kun en hedvandsaftensning. Dette giver en merudgift på kr. 70.000, men forklarer jo slet ikke den store prisstigning.

Med hensyn til fugten oplyste Hans Larsen, at der, efter at svampekonsulenten Bøgh & Vogensen havde været ude og måle, var konstateret fugt i træet op til 50-60 %. Normalt bør træfugtigheden ikke være over 18-20 %. Hans Larsen oplyste, at han ikke havde undersøgt kælderen i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til den ordinære generalforsamling, idet de fugtudslag, der er i kælderen, ikke i sig selv virkede alarmerende, og idet der i 1995 var lavet renovering. Det er endvidere ikke unormalt med fugt i kældervægge. Imidlertid er det helt klart, at der nu er for meget fugt. Fugt i kælderen er normalt ikke et problem, men det er det, når det kommer op til trætagedskillelsen.

Med hensyn til hvad årsagen kan være til, at kældrene er blevet meget fugtigere i forhold til 1995, kan dette skyldes, enten en af følgende tre ting, eller en kombination af disse:

1. Der er blevet isoleret op mod stuelejlighederne, hvilket betyder, at kælderen er mere kold, og at der ikke sker samme udtørring som tidligere.
2. Der er blevet støbt gulv i krybekældrene i stedet for det tidligere murbrøkgulv. Herved lukkes vandet ude fra gulvfladen, og det giver mere fugt i fundamenterne.
3. Eventuelt et højere grundvandspejl.

Hans Larsen oplyste, at man kan stoppe fugtøgning ved at indlægge en vandret fugtspærre lige over fundamentet, enten ved at indbanke en stålplade, eller foretage injicering. Endvidere kan man stoppe fugten fra siden ved at lave dræning og fugtisolering af fundamenter.

Med hensyn til den vandrette fugtspærre kan der bankes ståplader ind, hvis murstenene ligger meget lige. Imidlertid er forholdet det, at kældervæggene på den høje ejendom er 82 cm tykke, og en hel del af stenene ligger forskudt. Indskydning af ståplader vil derfor kun kunne lykkes i ca. 60 % af arealet, hvilket ikke er godt nok. Det foreslåede projekt er derfor, at man på den lave ejendom indskyder plader som vandret fugtspærre, mens man på den høje ejendom foretager injicering. Injiceringen sker gennem en stribe huller, hvor man fylder op med en injiceringsvædske, der derefter hærdet op. Metoden er for så vidt god nok, men det er svært at kontrollere, om arbejdet er korrekt udført. Imidlertid er der ingen andre muligheder. Der vil endvidere blive indsat vandret vandspærre i de bærende indervægge, enten med plader, hvor det er muligt, eller injicering.

For så vidt angår fugtspærren fra siden vil der blive foretaget dræn og opsat fugtspærre alle steder, bortset fra den lave ejendom mod gårdsiden og den høje ejendom mod vandsiden, idet der her er lyskasser, ligesom der ikke vil blive foretaget dræning ud for varmekælderen.

Der var herefter en livlig debat, hvor en række spørgsmål blev besvaret. Det blev oplyst fra bestyrelsen, at Forsikringsselskabet Codan har krævet tilståelse af gulvet. Det blev oplyst, at gulvet rent faktisk er blevet støbt i 1998. Birgitte Grubbe vil undersøge, om det er muligt at gøre ansvar gældende over for forsikrings-selskabet, fordi man har stillet dette krav, men det vil formentlig være vanskeligt, idet den øgede mængde opstigende fugt formentlig skyldes flere forskellige forhold. Endvidere vil foreningen forsøge at rejse krav mod den entreprenør, der lavede imprægneringen i kælderen, idet den ikke er lavet i overensstemmelse med svamperapporten og dermed i overensstemmelse med det, der er tilbudt og accepteret. Spørgsmålet er, om der er forløbet for lang tid, siden arbejdet er blevet udført.

Der var endvidere enighed om, at da det er det samme firma, der har lavet imprægneringen i taget, vil foreningen få foretaget en kontrol heraf, og eventuelt rejse krav mod firmaet eller mod Codan, der stod for svampeskaddeudbedringen i taget.

Hans Larsen oplyste, at Erik K. Jørgensen A/S ikke har udstedt en såkaldt budgetoverskridelsesgaranti, og at dette stort set ikke anvendes i dag, idet dette blot vil øge teknikerhonorarets størrelse i alle sager. Birgitte Grubbe bekræftede, at det ikke er normalt at lave en budgetoverskridelsesgaranti i dag, og at en sådan under ingen omstændigheder ville have omfattet en omprojektering, hvor man projekterer noget helt andet end det, der var projekteret første gang. En budgetoverskridelsesgaranti eller omprojekteringsgaranti går kun på, at man udbyder det samme arbejde endnu en gang i licitation eventuelt med visse besparelser projekteret ind. I øvrigt har Erik K. Jørgensen indvilget i at foretage den nye projektering stort set inden for samme budgetramme, idet teknikerhonoraret kun er øget fra kr. 358.000 til kr. 380.000, således at projekteringen vedrørende fugt alene koster foreningen kr. 22.000 inkl. moms.

Hans Larsen bekræftede i øvrigt, at han ikke har foretaget nogen form for fugt-måling siden 1993, (men at Yogensen må have foretaget målinger i 1995), før de der er foretaget her i sommer.

Hans Larsen oplyste i øvrigt, at der vil blive lavet en præcis arbejdsbeskrivelse af det arbejde, der skal laves, og at denne vil omfatte den boraccolbehandling, der mangler. Derimod vil der ikke ske indpakning af bjælkeenderne med asfalt, idet dette udgik af projektet allerede i 1995, da det tilsyneladende ikke er muligt at foretage dette. Der vil også blive foretaget boraccolbehandling af vinduerne i kælder, som krævet i den nye svamperapport.

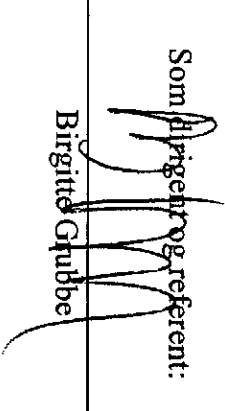
Herefter forlod Hans Larsen generalforsamlingen.

Der var herefter en kort debat om, hvorvidt man ville skifte teknisk rådgiver. Der var enighed om, at det vil være for kosteligt og umøndvendigt at skifte fra Erik K. Jørgensen A/S til et andet ingeniørfirma. Imidlertid var der enighed om, at man forsøger at få en anden medarbejder fra Erik K. Jørgensen til at varetage resten af sagen, idet man ikke har været helt tilfreds med Hans Larsens engagement i sagen. Birgitte Grubbe lovede at kontakte Erik K. Jørgensen A/S herom.

Herefter blev forslaget, således som det var fremsat, sat til afstemning, og forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 2, der hverken stemte for eller imod.

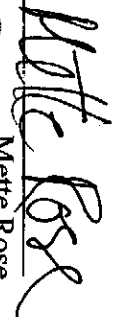
Generalforsamlingen hævet kl. 22.15.

Som dirigent og referent:


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:


Jesper Overgaard


Mette Rose


Peter Englund


Per Oortgiese


Paul Mayer