

Statusorientering, herunder om yderligere budgetoverskridelse og stillingtagen til ny budgetramme samt finansiering af projektet

Til brug for den ekstraordinære generalforsamling onsdag den 19. juni kl. 17:30 følger her en statusorientering ift. dagsordens punkt 3.

Kort tilbageblik til den ordinære generalforsamling 7. februar 2024

På den ordinære generalforsamling i februar blev der givet en teknisk og økonomisk redegørelse for projektets status med fokus på de problemer der var opstået.

Herunder modtog medlemmerne et bilag med et foreløbigt byggeregnskab udarbejdet af RUM af 30. januar 2024, hvoraf de enkelte aftalesedler (1-23) fremgik i overskriftsform, og hvor budgetoverskridelse var beregnet til kr. 568.689.

På den baggrund vedtog generalforsamlingen, at projektets budgetramme blev hævet med kr. 600.000, dvs. fra opr. kr. 5.634.000 til kr. 6.234.000.

Hvad er der sket siden da - i hovedtræk.

Det vedlagte og opdaterede foreløbige byggeregnskab fra RUM af 11. juni 2024 viser desværre en ret markant budgetforøgelse til nu kr. **1.117.293**, hvilket i hovedtræk beror på følgende:

Forkerte beslag

Det blev i forlængelse af generalforsamlingen i februar indhentet en "second opinion" som bl.a. viste, at der var blevet anvendt forkerte beslag til fastgørelse af vinduespartierne. Beslag som ikke havde den korrekte korrosionsklasse (rustbeskyttelse), hvilket gav en periode med stilstand, behov for bestilling af nye og dyrere beslag - foruden alt merarbejdet forbundet med de- og genmontering i nr. 52.

Bundfuge

Der har vist sig (ekstra)arbejde ift. at få etableret en indvendige bundfuge under altandørspartierne i stedet for hård stopning med rockwool. Desværre en slags følgevirkning af RUMs anbefaling og bestyrelsens beslutning om at hæve altandørspartierne.

Dampspærre

Der er nogle steder konstateret, at den opr. dampspærre i toplysningen ikke er udført som opr. projekteret (byggesjusk), hvilket har medført et krav fra entreprenøren for ekstraarbejde forbundet med en korrekt fastgørelse/forlængelse heraf. Et forhold der er under afdækning lejlighed til lejlighed og som der har været en del dialog om med RUM og WMH.

Letfacaderne

Letfacaderne har vist sig ikke at være udført som projekteret/forudsat af RUM i udbudsbeskrivelsen, hvorfor det har været nødvendigt at foretage en række tildannelser heraf (læs: ekstraarbejder) med bl.a. tilføjelse af alu-profil og rem.

Manglende bund for montering i stueetage

Det har vist sig, at der mangler underlag for korrekt understøtning af altandørspartierne i flere stuelejlighederne (opr. byggesjusk) som kræver, at der findes en konstruktiv løsning (læs: rådgivertimer) samt at forholdet udbedres som et ekstraarbejde.

Andet ekstraarbejde

Som det endelig ses på aftalesedlernes overskrift, er der også kommet en række (mindre) ekstraarbejder/aftalesedler, men som alligevel løber op.

Kritisk dialog

I perioden siden generalforsamling i februar har der været en kritisk - og også til tider konfliktfyldt - dialog mellem bestyrelsen, RUM og entreprenøren WMH. Herunder fordi det i flere perioder har været meget svært at få klare udmeldinger at navigere efter. Tidsplaner er flere gange blevet forskudt. Nogle gange med udførlig forklaring om hvorfor – andre gange ikke. Ligesom flere krav om ekstraarbejde er blevet udfordret af bestyrelsen. Bestyrelsen har i perioder været godt slidte. Som følge er såvel Jan Rusin som Jeanette Bjørke udtrådt. Jan Rusin udtrådte af bestyrelse på grund af den dårlige kommunikationsform fra ejerne på probø. Projektet er stort og vi som bestyrelse ønsker at ejerne skriver i en god tone og respekterer at bestyrelsens arbejde er frivilligt arbejde.

Reklamation

Der er reklameret overfor RUM for rådgiverfejl ift. anvendelsen af beslag med forkert korrosionsklasse med et krav om at blive holdt fri for de omkostninger der har været forbundet hermed inkl. liggedage. Foruden reklameret over, at nogle af projektets problematikker (bl.a. fastgørelse af altandørspartier) burde have været opdaget under projekteringen, hvilket havde sparet E/F for udgifter. På generalforsamlingen vil der blive nærmere informeret herom. Ift. RUM kører reklamationen i et selvstændigt spor. RUM skal derfor fortsat få sagen kørt i mål jf. den indgåede rådgiveraftale, dvs. være med helt frem til afleveringsforretning og mangel udbedringen er afsluttet.

Økonomi

Som det fremgår af det seneste byggeregnskab, bliver vi desværre igen nødt til at bede om en budgetmæssig forhøjelse med yderligere kr. 750.000 således af den samlede økonomiske ramme for projektet herefter vil være **kr. 6.984.000**

Det er lagt lidt ekstra "buffer" ind ift. det som fremgår af RUMs foreløbige byggeregnskab, da RUM herunder ikke har medtaget f.eks. udgifter til den indhentede "second opinion" og øgede renter på byggekredit. Foruden der evt. kan dukke mere op som f.eks. opr. byggesjusk i nr. 52.

Vi (læs: Advodan) har en rimelig sikker formodning om, at den del af reklamationen der går på anvendelsen af forkerte beslag bliver anerkendt af RUMS ansvarsforsikring, sådan at E/F får dækket omkostningerne forbundet hermed. Men her er der bl.a. en uenighed om, hvor mange liggedage og udgifter til byggepladsforlængelse dette har forårsaget. Ift. den anden del af reklamationen (utilstrækkelig for-projektering) vil dette have et længere tidsperspektiv. En afklaring vil efter alt og dømmme først ligge et godt stykke tid efter renoveringsprojektets afslutning.

Der er vedlagt en opdateret oversigt over hver ejers forholdsmæssige andel af projektudgiften ud fra også de seneste tal, foruden ydelsen pr. mdr. for evt. at deltage i fælleslånet er genberegnet. På generalforsamlingen vil vi appellere til, at de medlemmer som allerede har frigjorte midler/likviditet efter nærmere instruks fra Advodan foretager en frivillig aconto indbetaling af deres projektandel, sådan at vi kan holde os indenfor den bevilgede byggekredit. Advodan er p.t. i dialog med Nordea om der kan gives øget ramme for byggekredit og fælleslån.

Vi henviser til byggeregnskab af 12-06-2024.

Mvh Bestyrelsen