

Afleveringsprotokol – et års gennemgang

Byggesag: Å-Grunden Køge, Fændediget 14-30

Entreprise: 30 ejerlejligheder – afleveret 1/10 2020.

Konstaterede mangler:

Se vedhæftede bilag af 8/12 2022 over mangler og udbedringer. Enkelte af mangels punkterne på bilaget vil dog blive anmeldt til entreprenøren (NCC) igen idet bygherre skønner at manglen bør udbedres af NCC. På nuværende tidspunkt drejer det sig om punkt 22 (der er tale om en ny fejl som syn- og skønsmanden ikke blev præsenteret for) og punkt 23/24 (manglerne på dørene er i nogle tilfælde forårsaget af skæv montering og ikke af manglende justering/vedligehold, som blev anført ved syn/skøn) samt 25 (denne var ikke med i syn/skøn sagen og derfor efterfølgende anmeldt til NCC som afviser, men da det er en del af entreprisekontrakten mener bygherre at NCC skal etablere disse brandalarmer). Afvises disse punkter ved bygherres samlede anmeldelse til NCC (igen for nogle af punkterne) af disse vil bygherre overveje endnu en syn- og skønsvurdering eller selv foretage udbedringen.

Manglerne afhjælpes så vidt muligt inden den 31/5 2023. Ovennævnte punkter kan dog blive udbedret senere hvis der skal anlægges syn og skøn.

Arbejdet er afleveret:

Nej, kun delvist.

Bygherrens bemærkninger:

Bygningerne er opført af NCC Danmark A/S i totalentreprise medens udearealerne er udført af Jan Nielsen A/S. Alle mangler, der vedrører bygningerne, på det vedhæftede bilag har været anmeldt til NCC, som afslog alle påståede mangler. Å-GRUNDEN KØGE A/S anlagde voldgiftssag mod NCC og der skulle i denne anledning gennemføres syn- og skønsforretning. Bygherre har i alle bilagets anmeldte mangler ved 1-års gennemgangen fulgt skønsmandens afgørelser i syn- og skønsforretningen.

Ejerforeningens bemærkninger:

Vedrørende bilagets pkt. 19 (tilgang ventilation), har E/F den 23/12 2022 fremsendt mail til bygherre. E/F efterspørger her bl.a. afklaring af hvorledes kravene til vedligehold af ventilationsanlæg kan opfyldes jf Dansk Standard. E/F forventer, at dette emne også afklares indenfor ovennævnte tidsfrist.

Dato: 28/2 - 2023

Bygherren: Å-Grunden Køge A/S

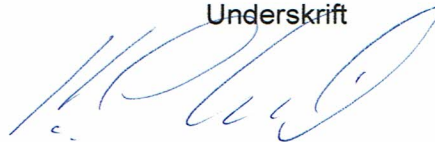
Underskrift



Dato: 28/2 - 23

For Ejerforeningen Å-Grunden:

Underskrift



Bilag til eftersynsrapport, 1-årsgennemgang Å-GRUNDEN Køge.

LB NR	Titel	Fejl	Dokumentation	Status	Aktion	Øvrigt	Bemærkning fra mødet 8. december 2022
1.	Dørtelefoner	I alt 12 lejligheder klager over periodiske "bip"-lyde	Leverandør har erkendt fejlen og leverer nye telefoner pr. kulance.	Bygherre har leveret nye dørtelefoner.	Afsluttet		Telefoner afleveret på mødet.
2.	Tagrender	Løber over ved kraftig regn.	Anerkendt af skønsmand.	Bygherre udbedrer På anbefaling udvides tagrenden med 10 cm i højden ved hjørnerne (i alt 11 steder), så der etableres et kar der kan tage vandet ved store regnskyl. Nedløbene flyttes fra hjørnerne på bygningen - 30 cm ind på muren.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang.	11 stk. udbedres jf. medsendte skitse. Udføres af Bygherre.
3.	Fald udvendigt terræn	Det udvendige terræn skal have et fald på 1:50, 3,0 m. bort fra facaderne. Der er observeret 4 steder med større bagfald på terræn mod bygningssokler, hvoraf de 3 er bede langs blok 1 mod p-pladsen.	Der er konstateret opfugtning af sokkel flere steder.	Bygherre har ved mail 21/3 22 redegjort for at krav jf BR18 er overholdt.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet
4.	Revne facadebrædder	Træbeklædningsbrædder revnet flere steder omkring skruerne.	Der er konstateret revnede facadebrædder ved 16 adresser. E/F har 02-11-2022 15:23 fremsendt oversigt på mail til Bygherre.	Frafaldet	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Det anbefales ikke at skifte revnede brædder. Brædder er i varmebehandlet træ, og mindre revner bør kunne fungere med almindeligt vedligehold. Tilbage-melding fra skønsmand er at beklædning er som forventet

Bilag til eftersynsrapport, 1-årsgennemgang Å-GRUNDEN Køge.

LB NR	Titel	Fejl	Dokumentation	Status	Aktion	Øvrigt	Bemærkning fra mødet 8. december 2022
5.	Brøddæksler skæve/ikke i niveau	5 steder registret med for høje eller skæve dæksler som ikke kan løses med jordregulering.	Skitse fremsendt	Udbedret af bygherre.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet
6.	Klinkbelægninger, kantsikring.	Kantsikring mangelfuld og fliser skredet steder. Kantsikring knækker (eks. ud for opgang 18)	Skitse fremsendt på mail til Bygherre (30-10-2022 10:40). Behov for ca 51 meter kantsikring.	Bygherre har etableret ca 51 meter kantsikring jf skitse, herunder opretning af fliser der er skredet. Lunke holdes under observation. Såfremt der samles vand/is udbedres.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet
7.	Molokker.	Ikke i niveau med terræn.		Udbedret af bygherre.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet
8.	Facadepåklædning, udluftning	Ventilation let facadepåklædning		Beklædningen forkortes med 1 cm. så der etableres ventilation. Der males ved afkortning med laserende maling.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang	Mulighed for udluftning udføres af Bygherre.
9.	Træbeklædninger, manglende træbeskyttelse	Træbeklædninger er kun grundet, der mangler træbeskyttelse		Krav afvist af bygherre med henvisning til rapport fra skønsmand. E/F frafalder krav.	Afsluttet		Ingen arbejder, jf skønsrapport og aftale
10.	Kælder, udluftning	SBI-krav til udluftning ikke overholdt.	SBI-anvisning 224	Der etableres naturlig ventilation ved nødudgang og på vestsiden med svanehals. Intern udluftning etableres med ø100 huller i væg med rist i top og bund ved hvert af de to tekniskrum.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang.	Der udføres naturlig ventilation, med forbindelse mellem tekniskrum, cykelrum og øvrig kælder. Ventilation udføres med særlig fokus på BR18, samt drift og vedligeholdelsesudgifter. Bygherre udfører

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Bilag til eftersynsrapport, 1-årsgennemgang Å-GRUNDEN Køge.

LB NR	Titel	Fejl	Dokumentation	Status	Aktion	Øvrigt	Bemærkning fra mødet 8. december 2022
11.	Udluftning over tag, afstandskrav	Afstandskrav jf. SBI-anvisning ikke overholdt.	DS 447 pkt. 6.2.2 (afstandskrav)	Anerkendt af skønsmand. Bygherre udbedrer. Problemet er konstateret i nr. 16, 20 2.tv, 30 2. th. Men kan også forekomme andre steder. Der lægges højde til udluftningen de tre steder hvor generne er konstateret. Konstatere der gener andre steder kan samme løsning etableres successivt som dette konstateres.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang	Forholdet er observeret enkelte steder. Der udføres prøve ved de pågældende adresser. Forening fremkommer med adresser. Udbedring sker ved forhøjelse af afkast. Hvis problem løses, anvendes denne model, ved eft. andre adresser med samme forhold. Bygherre udfører.
12.	Gulv kælder, revner	Der er konstateret revner i gulv flere steder.	Foto fremsendt	Revnerne overstiger p.t. ikke gældende krav.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, afsluttet
13.	Fugtskade, opgang 30 kælder	Fugt er trængt ind og beton bobler.	Foto fremsendt til Bygherre	Fugtskade udbedret ved injektion. Bygherre maler i opgang efter reparation.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang	Malerrep. Udføres ifm øvrig udbedring. Bygherre udbedrer.
14.	Fuger/mørtel	Fuge mellem træværk og bygningsdele ikke udført. Mørtel under sålbænk revner flere steder. Partielle dårlige bløde fuger omkring vinduer og revnede mørtelfuger under sålbænke.		Udbedret jf. Bygherre.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, Afsluttet
15.	Dornhuller, kælderskakt	Lukning af dornhuller kælderskakt udført mangelfuldt	Anerkendt af skønsmand.	Bygherre udbedrer.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang	Udbedres af bygherre.
16.	Indvendige betonfacader i opgange.	Vandrette og lodrette revner i de indvendige betonfacader og tværvægge i alle opgange.	Rapport fra Nick Kalmer	Udbedret kosmetisk	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, Afsluttet.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilag til eftersynsrapport, 1-årsgennemgang Å-GRUNDEN Køge.

LB NR	Titel	Fejl	Dokumentation	Status	Aktion	Øvrigt	Bemærkning fra mødet 8. december 2022
17.	Manglende zinkafdækning under dørpartier, så sokkelpudsens bliver hvid, våd og fugtig	Manglende zinkafdækning under dørpartier, så sokkelpudsens bliver hvid, våd og fugtig	E/F Byggesagkyndig	Ikke en fejl jf bygherre. Der er kun monteret zinkafdækning over murværk, idet der ikke vil ske nedbrydning af beton.	Afsluttet	Observeres for nedbrydning ved 5-års eftersyn	Ikke behandlet, afsluttet
18.	Karnap blok 1 syd	Ramme skæv øverst (2.sal)	Nick Kalmer Foto fremsendt	Udbedret.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, afsluttet
19.	Ventilation, tilgang	Der er ingen mulighed for at inspicere/tilgå ventilationsanlæg.	DS 447 pkt 6.2.8 Foreskriver krav om mulighed for at inspicere mhp vedligehold.	Byggetilladelsen er givet på grundlag af BR18. Det afklares om konstruktionen er i overensstemmelse med det relevante reglement med tilretninger.	Afsluttet (se bemærkning)	Såfremt E/F kan dokumentere, at vedligeholdelse jf BR18 §§451-452 ikke er overholdt, så genoptages sagen mhp. udbedring.	Behandlet, Afsluttet
20.	Beton/loft opgang 18	Beton bobler	Mail sendt til PBA 28/6	Udbedret.	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, afsluttet
21.	Fuglesikring	Fuglesikring løsnet under tagrende. Nr 30 (syd/vest)	Mail sendt til PBA 11/8 2022	Udbedret	Afsluttet	Noteres til 5-års gennemgang	Ikke behandlet, afsluttet.
22.	Dornpropper ("klamshuller") kælderrum (syd)	Propper falder ud	Mail sendt til bygherre	Bygherre udbedrer.	Bygherre	Noteres til 5-års gennemgang	Udbedres af bygherre
23.	Altandøre	I 10 lejligheder er der konstateret fejl. Se oversigt på særskilt dokument.	Berørte adresser fremgår af mail sendt til Bygherre 2022-10-28 09:41.	Alle døre der er registreret på fejllisten bliver gennemgået og fejl udbedres.	Bygherre		Bygherre foretager gennemgang af lejligheder, jf. oversigt af 28. okt.2022. Hvis fejl, er relateret til egen vedligehold, eller fejl i brug,

Handwritten signature and initials in blue ink.

LB NR	Titel	Fejl	Dokumentation	Status	Aktion	Øvrigt	Bemærkning fra mødet 8. december 2022
							udføres ikke yderligere. Bygherre udfører.
24.	Hoveddøre	I flere lejligheder er der konstateret utæt hoveddør. Lysindfald/"Papirprøve"	Berørte adresser fremgår af mail sendt til Bygherre 2022-10-28 09:41.	Alle døre der er registreret på fejllisten bliver gennemgået og fejl udbedres.	Bygherre		Bygherre foretager gennemgang af lejligheder, jf. oversigt af 28. okt.2022. Hvis fejl, er relateret til egen vedligehold, eller fejl i brug, udføres ikke yderligere. Bygherre udfører.
25.	Brandalarmer m.v. kælder	Røgdetektorer i kælder er ikke installeret jf. bygningstegninger. Brandalarmcentral (th for kælderør) . Ikke jf. NCC billedokumentation.	Brandteknisk redegørelse (Tyréns 04-01-2019)	Bygherre udbedrer mangel således at der opsættes alarmer og røgdetektorer. Bygherre fremsender revideret dokumentation.	Bygherre		Opretning til godkendt projekt udføres af bygherre.