

# Ejerforeningen Kobberhuset

Strandlodsvej 13G & 13H, 2300 København S

Matr. nr. 3824d, Sundbyøster, København • CVR-nr. 36 63 48 04

e-postkasse: [formanden@kobberhuset.eu](mailto:formanden@kobberhuset.eu) • direkte telefon: 30 55 44 45

---

Kobberhuset, tirsdag d. 10. december 2019

## **Vigtig information til ejerne om den forestående 5. års gennemgang i**

### **Kobberhuset:**

Indledningsvis må jeg understrege, at alle medlemmer og dermed ejere bør være meget proaktive i forbindelse med 5. års eftersynet i egen og fællesskabets interesse.

Der er nemlig ikke andre til at betale end medlemmerne på den ene eller anden måde – uanset hvordan vi griber det an.

5. års eftersynet ledes af mig som formand – og med de ressourcemæssige begrænsninger der ligger i kraft af det – og så den byggetekniske bistand der ydes til ejerforeningen af COWI.

Derfor er alle medlemmer velkomne til at deltage i arbejdsprocessen, hvis man har lyst til at yde en frivillig indsats, og evt. kan bidrage med erfaringer og know-how. I så fald giv mig gerne et praj herom.

5. års gennemgangen er reelt den sidste afleveringsforretning af Kobberhuset til ejerne/foreningen, hvor vi har mulighed for i fællesskab, at påberåbe de fejl og mangler, som hovedentreprenøren har pligt til at udbedre.

Jævnfør min information og beslutning på generalforsamlingen i maj 2019 koncentrerer indsatsen fra formandskabets side - med støtte i form af byggeteknisk bistand leveret fra vores konsulentfirma COWI – om de store linjer, hvor ejerforeningen (fællesskabet) sidder tilbage med fejl og skader, som ligger mindst i størrelsesordenen kr. 200-250.000 for en udbedring, før vi som fællesskab vil gå ind i et juridisk slagsmål med hovedentreprenøren.

Årsagen til det forholder sig sådan er at generalforsamlingen tidligere har tilsluttet sig indstilling til beslutning, at det nøje skal overvejes via en cost-benefit vurdering om krav under kr. 200-250.000 er alt for omkostningsfuldt at behandle juridisk. Desuden bør bestyrelsen altid – dersom der er - en betydelig processuel usikkerhed om retsudfaldet – også lade det indgå indgå i overvejelserne inden en retssag anlægges.

Ejerforeningen vil således som udgangspunkt selv afholde udgifterne til udbedring af alle fejl og mangler, der ligger i størrelsesordenen under en ¼ mio. kr.

For så vidt angår de enkelte ejerlejligheder, så skal der skelnes skarpt imellem, hvad der er drift og vedligehold, som påhviler den enkelte ejer og er fællesskabet (*ejerforeningen*) uvedkommende. Læs nærmere i vedtægternes § 9.3, som ganske præcist opremser alle de ting og forhold, der er ejerens eget ansvar mht. drift og vedligehold af egen bolig (se på [www.kobberhuset.eu](http://www.kobberhuset.eu) For medlemmer: *Vedtægter og tinglysninger*).

Ejerforeningen vil derfor kun tage sig af de bygningsmæssige fejl og mangler, der direkte hører under fællesskabets ejerforhold i de private lejligheder, det være sig:

- Klimaskærmen – ydermure – tag – vinduer – som er et fælles anliggende (*jf. vedtægternes § 9.1*)
- Alle indvendige fælles forsyningsystemer i ejerforeningen (*jf. vedtægternes § 9.4*)

Som ejer bør man læse nærmere på [www.kobberhuset.eu](http://www.kobberhuset.eu), hvor man under afsnittet 1. & 5. års bygningseftersyn dels finder den reviderede mangelliste fra 2016 udfærdiget af COWI samt Information om 1. og 5. års gennemgang af din bolig, som alle ejere bør læse og sætte sig ind i.

Jeg har udsendt et skema til alle ejerne d. 22. november 2019, som man kan svare på, hvis man har forhold, der ikke er bragt i orden efter 1. gangs eftersynet eller melde ind om fejl og mangler der er konstateret herefter.

Har jeg ikke modtaget skriftlig svar fra alle inden 1. januar 2020 går jeg ud fra at de lejligheder det vedrører ikke har noget at bemærke.

Det er vigtigt, at alle indberetter de store fejl og mangler der konstateres, idet det kun er ejerforeningen samlet – og dermed bestyrelsen – der kan tage stilling til om der er grundlag for at påberåbe fejlen eller manglen over for hovedentreprenøren.

Ud over det skal jeg sammen med byggeskadeforsikringen udtage 3 lejligheder, der skal underlægges forsikringens eget eksterne eftersyn. Jeg lægger det til grund, at udtage de 3 lejligheder der har lidt mest under fejl og mangler, og som har indberettet herom til mig i skemaet af 22. november 2019.

De 3 lejligheder får direkte besked fra mig.

Sidst men ikke mindst henleder jeg ejernes opmærksomhed på at der fra 1. januar 2020 opkræves et særligt ekstra bidrag, som vedrører vores konsulentbistand ved det forestående 5. års eftersyn. Bidraget er vedtaget på generalforsamlingen i maj, men vil blive opkrævet over alle 12 måneder i 2020, således at foreningens medlemmer kan påregne udgiften til foreningen i 2020 som der fremgår af BS opkrævningen 1. januar 2020.

God Jul og Godt Nytårdag

med venlig hilsen



Hans Vagtborg

*formand E/f Kobberhuset*