

INDKALDELSE

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have til afholdelse

Tirsdag den 24. februar 2015, kl. 18.00

i bestyrelsens mødelokale, ejendomskontoret beliggende Aksel Møllers Have 4 i gården.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent

VANDRØR (STIGESTRENGE), FALDSTAMMER M.V.

- 2) Bestyrelsen fremsætter på baggrund af gennemgang ved 2 orienteringsmøder følgende forslag:

Udskiftning af stigestreng, faldstammer m.v. i henhold til projekt, udarbejdet af foreningens tekniske rådgiver Peter Jahn & Partnere og indenfor et samlet økonomisk rammebeløb på i alt kr. 51.560.900.

Under forudsætning af ovennævnte forslags vedtagelse, stiller bestyrelsen følgende alternative finansieringsforslag.

FINANSIERING

Udgiften foreslås finansieret ENTEN

- 3.1 kontant til indbetaling pr. 1. oktober 2015 dog således at medlemmer, der ikke ønsker at foretage kontant indbetaling, tilbydes at deltage i et kollektivt fælleslån med variabel rente med afvikling over 20 år og i øvrigt på vilkår som angivet i hoslagte bilag 5 og 6.

Første afdrag forfalder til betaling pr. 1. november 2015. Der henvises i øvrigt til administrators redegørelse vedrørende afvikling af fælleslån, der vedlægges som bilag 6.

ELLER

- 3.2 Udgiften finansieres ved et af foreningen optaget fælleslån pr. 1. oktober 2015 for samtlige beboere uden individuel indfrielsesmulighed og med variabel rente med afvikling over 20 år og i øvrigt på vilkår som angivet i hoslagte bilag 5 og 6.

Første afdrag forfalder til betaling pr. 1. november 2015. Der henvises i øvrigt til administrators redegørelse vedrørende afvikling af fælleslån, der vedlægges som bilag 6.

Der forventes ikke at være forskel i den variable lånerente imellem de 2 forslag.

4) **RØRFØRING**

Bestyrelsen ønsker Deres vejledende tilkendegivelse til følgende:

- 4.1 at den nuværende vandørsføringen genbruges, jfr. bilag 3

ELLER

- 4.2 at vandrørene i både badeværelse og køkken skal føres som foreslået af rådgivende ingeniørfirma PJ&P (og anbefalet af bestyrelsen).

"Generalforsamlingen forventes at være af relativ kort varighed, idet relevante spørgsmål i relation til projektets gennemførelse m.v., har været gennemgået på 2 orienteringsmøder, ligesom der henvises til referater vedlagt nærværende indkaldelse som bilag 1 og 2".

Medlemmerne opfordres til at afgive stemme i henhold til hoslagte fuldmagt.

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S

v/Jens Anker Hansen
Advokat

Bilag:

1. Referat af orienteringsmøde afholdt 10.12.2014
2. Referat af orienteringsmøde afholdt 08.01.2015
3. Skr. fra Peter Jahn & Partnere af 23.01.2015
4. Eksempler på omkostningsniveau for ekstraarbejde Peter Jahn & Partnere.
5. Finansieringsforslag
6. Administrators redegørelse vedr. fælleslån med indfrielsesmulighed
7. Fuldmagt



Referat af

Orienteringsmøde vedr. renovering af afløbs- og vandinstallationer i Godthåbs Have.

Afholdt d. 10/12-2014 kl. 19, i mødesalen på Frb. Gymnasium.

Tilstede:

Fra Qvortrup advokatfirma: Jens Anker Hansen.

Fra Rådgivende ingeniørfirma PJP: Jacob Lemche & Glen Møller Laursen.

Fra ejerforeningens bestyrelse: Tais Brüniche-Olsen (formand), Bente Schwartz, Anne-Marie Bowen, Michael Graae og Henrik Wang.

Da det udelukkende var et orienteringsmøde, blev de fremmødte medlemmer ikke registreret; men der var mødt ca. 100 beboere op, repræsenterende ca. 80 lejligheder.

Med reference til den omdelte dagsorden.

1.

Jens Anker Hansen blev enstemmigt valgt til aftenens ordstyrer.

2.

Tais Brüniche-Olsen orienterede de fremmødte om baggrunden for bestyrelsens anbefaling om at udskifte samtlige afløbs- og vandinstallationer i henhold til planen fra de rådgivende ingeniører. (Fremlagt under pkt. 3).

Siden 2008 er der registreret 685 tilfælde af problemer med enten afløbs- eller vandinstallationerne.

- | | |
|---------------------------|---------------|
| ▪ Forstoppet faldstamme: | 79 tilfælde. |
| ▪ Gennemtæret faldstamme: | 57 tilfælde. |
| ▪ Forstoppet vandrør: | 308 tilfælde. |
| ▪ Gennemtæret vandrør: | 241 tilfælde. |

I alt: 685 tilfælde.



3.

Jacob Lemche gennemgik materialet (der er blevet omdelt til beboerne 27/11), og uddybede de forskellige beslutninger og beregninger der ligger til grund for dette.

Efterfølgende kunne der stilles spørgsmål til renoveringsprojektet.

4.

Jens Anker Hansen informerede om de økonomiske konsekvenser ved projektet som er estimeret til at koste ca. 51,5 millioner kroner.

I det omdelte materiale kan udgiften for de enkelte lejligheder ses efter fordelingstal.

Bestyrelsens forslag er, at der optages et 20 årigt lån med variabel rente på hele beløbet.

Afdragene opkræves sammen med fællesudgifterne (medlemsbidraget).

Efterfølgende kunne der stilles spørgsmål til de økonomiske konsekvenser ved renoveringsprojektet.

5.

Spørgsmål og svar fra mødet.

- Vedr. Renoveringen (besvaret af Jacob Lemche)

Sp: Hvad sker der hvis budgettet løber løbsk?

Sv: Budgettet er lagt meget konservativt. Der er afsat 10 % til uforudsete udgifter, og vores erfaringer siger at det er tilstrækkeligt.

Sp: Jeg har et badeværelse hvor alle rør for nyligt er udskiftet til rustfrie rør. Skal de også udskiftes?

Sv: Der vil blive foretaget en forhåndsregistrering af alle lejligheder inden renoveringen starter, og her vil det blive vurderet om de eksisterende rør kan bruges.



Sp: I min lejlighed ligger faldstammen i et hulrum i entreen. Skal væggen brydes ned for at komme til at udskifte faldstammen?

Sv: Ja, det skal den; men det er normalt ikke så voldsomt som det kan lyde.

Sp: Er der taget højde for vådrumsmembran?

Sv: Ja, det er der. Der vil blive påført vådrumsmembran på de områder hvor der bliver repareret og evt. udskiftet fliser.

Sp: Er det muligt at benytte køkkentrappen som adgangsvej til lejlighederne, i stedet for at benytte hovertrappen?

Sv: I nogle tilfælde ja, og de nye forsyningsrør skal efter udkastet også placeres på køkkentrapperne; men da der skal flyttes mange og tunge materialer, vil hovedtrapperne og elevatorerne også skulle benyttes.

Sp: Skal der afdækkes områder i min stue?

Sv: Ja, det er nødvendigt, hvis stuen er gennemgangsrum for køkken og badeværelse. Det anbefales at afdække gulvet på de adgangsveje der er nødvendige for at håndværkerne kan komme til i køkken og på badeværelse.

Ligeledes anbefales det at overdække møbler af hensyn til støvet.

Supplerende bemærkning fra mødedeltager: Man kan få nogle deciderede "støvvægge" der er meget tættere end f.eks. et stykke plastik, således at man laver et (næsten) støvtæt rum i den resterende lejlighed.

Sp: Hvor skal badefaciliteterne stå i gården? Kunne man ikke overveje at uddele billetter til Frb. Svømmehal.

Sv: Taget til efterretning.

Sp: Hvorfor skifter man kun vandrørene – varmerørene er jo lige så gamle som vandrørene?



Sv: Varmesystemet er et lukket system, og der opstår derfor ikke de samme aflejringer i rørene som der gør i vandrør.

Levetiden på varmerør er derfor meget længere end på vandrør.

Sp: Er det ikke muligt at undgå vandret rørføring i lejlighederne, evt. ved at bibeholde den eksisterende rørføring?

Sv: Det er selvfølgelig muligt at bibeholde den eksisterende rørføring; men det vil være uhensigtsmæssigt af hensyn til den kommende service og vedligehold på systemet, samt placering af vandmålere.

Det vil indebære at nogle lejligheder skal have 6 vandmålere hvis rørføringen bibeholdes, i stedet for 2 som det er tilfældet i løsningsforslaget.

Sp: Kan I lave det ordentligt? Er der lavet risikovurdering, hvem står for projektstyring, er der tænkt på højt vandsspærre. Hvad er prisen indtil nu?

Sv: Vedr. højt vandsspærre, så er det et selvstændigt punkt vedr. kloakkerne som ikke er med i dette projekt.

Supplerende fra bestyrelsen: Der er ikke indgået aftale med noget firma om selve projektet da det endnu ikke er vedtaget.

Det bør bemærkes at kun forprojektet er sat i gang på nuværende tidspunkt. Fokus er på at sikre tilstrækkelig orientering af ejerforeningens medlemmer frem mod den ekstraordinære generalforsamling. Der er her vigtigt at understrege, at der ikke er indgået yderligere kontrakter end udførelsen af forprojektet, som løber frem til den ekstraordinære generalforsamling. Forprojektet har til formål at danne et overblik over vedligeholdelsesarbejdets omfang, samt at kommunikere det til ejerforeningens medlemmer. Rådgiver og entreprenør er ikke valgt, og dermed er der ikke taget beslutning om projektstyring endnu. Bestyrelsen har taget imod tilbud fra beboere der stiller deres kompetencer på området til rådighed, og der vil blive oprettet en følgegruppe såfremt forslaget vedtages, hvor disse personer samt repræsentanter fra bestyrelsen indgår.

Omkostningerne for forprojektet er i størrelsesordenen 50.000 kr., samt 25.000 kr. for en miljøundersøgelse – begge dele inkl. moms.

Sp: Jeg har for nylig købt en lejlighed, hvor både køkken og bad er totalt istandsat.



Kan jeg forvente en stor ekstraregning for at håndværkerne kan komme ind til rørene?

Sv: Der vil blive lavet en registrering af alle lejligheder inden renoveringen starter; men typisk vil en ekstraregning ligge på 5-10.000 kr.

Sp: Hvor lang tid vil det tage at lave pr. lejlighed?

Sv: Det vil tage ca. 10 uger i opgange med 10 etager, og ca. 8 uger i opgange med 7 etager. Man vil dog ikke være uden vand og toilet i hele denne periode. Det tilstræbes at der dagligt vil blive etableret afløbsmuligheder enten i køkken eller bad. Hvis toilettet ikke kan benyttes vil der kunne benyttes "campingtoilet" i lejligheden, samt toilet og badvogne i gården.

Sp: Jeg fik renoveret mit bad for 11 år siden, og her ville underboen ikke åbne i 3 måneder, så jeg kunne få skiftet mit gulvafløb.

Sv: (Jens Anker Hansen).

Der er noget der opleves jævnlige; men der er helt faste regler for varsling og for evt. adgang med hjælp fra en låsesmed. Det er vigtigt at folk der udlejer deres lejligheder husker at overholde disse varslingsfrister.

Sp: Jeg kunne godt tænke at se en tegning af, hvordan rørene vil blive ført i min lejlighed?

Sv: Det bliver nok for omfattende at gennemgå enkelttilfælde i fællesskabet, men der vil komme spørgetimer til dette formål senere i forløbet. Tegningerne er også lagt på ejerforeningens hjemmeside.

Sp: Er der nogen alternative løsninger på rørføringen?

Sv: Der er flere muligheder; men vi har valgt den mest hensigtsmæssige i forhold til fremtidig vedligehold af systemet samt af hensyn til monteringen af vandmålere.



Sp: Er det ikke muligt at lave en liste over hvor mange lejligheder der allerede har renoveret køkken og bad?

Sv: Det vil ske ved den forhåndsregistrering af lejlighederne der finder sted inden renoveringen. Den er også et nødvendigt redskab for håndværkerne, så de ud fra listen kan se, hvad der skal reetableres og hvordan.

Sp: Hvad er levetiden på de nye materialer.

Sv: Levetiden på nye materialer vil være den samme som på de eksisterende dvs. ca. 50 år.

Sp: Rørføringen på bagtrappen vil indsnævre trappeløbet. Er det lovligt?

Sv: Trappeløbet er i forvejen for lille efter de gældende regler; men jeg tror ikke det er noget problem, da køkkentrappen ikke er en primær flugtvej.

- Vedr. økonomien (besvaret af Jens anker Hansen).

Sp: Hvorfor er der lagt op til et fælleslån som omfatter alle ejerforeningens medlemmer?

Sv: Det er bestyrelsens forslag; men det er flertallet der bestemmer i foreningen.

Uddybende fra bestyrelsen:

Bestyrelsen har tilstræbt en løsning der med rimelighed kan forventes er i flertallets interesse, og forslaget er baseret på følgende antagelser:

- Ifølge en relevant ejendomsmægler med erfaring fra salg af flere lejligheder i ejendommen, antages den foreslåede finansieringsform at have mindst mulig negativ indflydelse på de forventede fremtidige salgspriser. Hvis deltagelse i fælleslånet derimod er frivillig, og det dermed er muligt at indfri lånet før tid, så kan det forventes at sælgere vil blive tvunget til at indfri lånet i forbindelse med salg. Forventningen er, at muligheden for indfrielse før tid dermed vil have større negativ indflydelse på de forventede fremtidige salgspriser.



- Udgiftsniveauet (medlemsbidrag + ydelse på fælleslån) for ejerforeningens medlemmer forventes ikke at falde når lånet er indfriet.
- Til orientering kan det nævnes at den af bestyrelsen foreslåede finansieringsform er magen til den der blev brugt da bl.a. ejendommens tag blev skiftet for ca. 15 år siden.

På den ekstraordinære generalforsamling, hvor der skal stemmes om det anbefalede vedligeholdelsesarbejde, vil der også skulle stemmes om hvilken finansieringsform ejerforeningens medlemmer ønsker:

- Fælleslån som omfatter alle ejerforeningens medlemmer, og hvor deltagelse er obligatorisk, dvs. at det ikke vil være muligt for de enkelte medlemmer at indfri deres del af lånet før tid – jf. ovenstående forslag.
- Fælleslån som omfatter de af ejerforeningens medlemmer, der ikke ønsker selv at stå for finansieringen. Dvs. at deltagelse i fælleslånet er frivillig, og der er ligeledes mulighed for at de enkelte medlemmer kan indfri deres del af lånet før tid. Denne finansieringsform giver størst mulig frihed for ejerforeningens medlemmer.

Det skal bemærkes, at lånevilkårene for fælleslånet beskrevet i det udsendte materiale er baseret på et lån som omfatter alle ejerforeningens medlemmer. Hvis der optages et mindre fælleslån, så må lånevilkårene forventes at være mindre attraktive.

Det skal bemærkes, at renteudgifterne ved et fælleslån vil være fradragsberettigede for de enkelte medlemmer. Ligeledes skal det bemærkes at ejerforeningens medlemmer ikke hæfter solidarisk. Disse forhold gør sig gældende uanset om der vælges et lån der omfatter alle medlemmer eller et lån hvor deltagelse er frivillig.

Sp: Kan man ikke tage et fastforrentet lån?

Sv: Det kan ikke anbefales at tage et fastforrentet lån, da renten vil være betydelig højere, hvorfor det sjældent vælges i lignende tilfælde. Desuden kan et fastforrentet lån ikke indfries til kurs 100. Det skal bemærkes at ejerforeningen ikke har mulighed for at optage et realkreditlån, og at det omtalte fælleslån derfor er et banklån.



Der henvises i øvrigt til "Spørgsmål/Svar"-sektionen i det omdelte materiale – Bilag 1.



Referat af

Orienteringsmøde vedr. renovering af afløbs- og vandinstallationer i Godthåbs Have.

Afholdt d. 8/1-2015 kl. 19, i mødesalen på Frb. Gymnasium.

Tilstede:

Fra Qvortrup advokatfirma: Jens Anker Hansen.

Fra Rådgivende ingeniørfirma PJP: Jacob Lemche & Glen Møller Laursen.

Fra ejerforeningens bestyrelse: Tais Brüniche-Olsen (formand), Asta Wendt Larsen, Bente Schwartz, Michael Graae og Henrik Wang.

Da det udelukkende var et orienteringsmøde, blev de fremmødte medlemmer ikke registreret; men ca. 80 beboere var mødt op.

Med reference til den omdelte dagsorden.

1.

Jens Anker Hansen blev enstemmigt valgt til aftenens ordstyrer.

2.

Tais Brüniche-Olsen orienterede de fremmødte om baggrunden for bestyrelsens anbefaling om at udskifte samtlige afløbs- og vandinstallationer i henhold til planen fra de rådgivende ingeniører. (Fremlagt under pkt. 3).

Siden 2008 er der registreret 685 tilfælde af problemer med enten afløbs- eller vandinstallationerne.

- | | |
|---------------------------|---------------|
| ▪ Forstoppet faldstamme: | 79 tilfælde. |
| ▪ Gennemtæret faldstamme: | 57 tilfælde. |
| ▪ Forstoppet vandrør: | 308 tilfælde. |
| ▪ Gennemtæret vandrør: | 241 tilfælde. |

I alt: 685 tilfælde.



3.

Jacob Lemche gennemgik materialet (der er blevet omdelt til beboerne 27/11), og uddybede de forskellige beslutninger og beregninger der ligger til grund for dette. Desuden blev en del af de spørgsmål der kom under det første møde d. 10/12-14 gennemgået.

Efterfølgende kunne der stilles spørgsmål til renoveringsprojektet.

4.

Jens Anker Hansen informerede om de økonomiske konsekvenser ved projektet som er estimeret til at koste ca. 51,5 millioner kroner.

I det omdelte materiale kan udgiften for de enkelte lejligheder ses efter fordelingstal.

Bestyrelsens forslag er, at der optages et 20 årigt lån med variabel rente på hele beløbet.

Afdragene opkræves sammen med fællesudgifterne (medlemsbidraget).

Efterfølgende kunne der stilles spørgsmål til de økonomiske konsekvenser ved renoveringsprojektet.

5.

Spørgsmål og svar fra mødet.

- Vedr. Renoveringen - besvaret af Jacob Lemche.
- Vedr. økonomi og jura - besvaret af Jens Anker Hansen.

Sp: Bliver arbejdet i den enkelte lejlighed færdiggjort (så der kun arbejdes i hver lejlighed i én uge) eller bliver der arbejdet i flere lejligheder ad gangen?

Sv: Det kan desværre ikke lade sig gøre, at gøre én lejlighed færdig ad gangen, så man skal forvente at lejligheden skal være til rådighed for håndværkerne i alle 10 uger (henholdsvis 8 uger).

Sp: Hvordan er det mht. forsikring?

Sv: Der er ingen forsikring der dækker f.eks. tyveri af værdigenstande, så disse skal fjernes inden renoveringen starter. Tyveriforsikring kan ikke tegnes, da tyveriet typisk ikke kan bevises.

For at undgå tyveri vil håndværkere have navneskilte på, så man kan se at de har lovligt ærinde på ejendommen. Erfaringsmæssigt er risikoen for tyveri meget lille.



Sp: Er det en mulighed at få lavet køkken samtidig?

Sv: Istandsættelse af køkkener er ikke en mulighed at få lavet samtidig, men beboerne kan selv få det lavet umiddelbart efter ejendommens håndværkere er færdige. Det skal typisk laves af et køkkenfirma, og dermed af nogle andre håndværkere end de der arbejder på ejendommen i forbindelse med vedligeholdelsesarbejdet.

Sp: Kan man få håndværkerne til at efterlade arbejdet uafsluttet, og så få refunderet noget fra ejerforeningen?

Sv: Forslaget er taget til efterretning, og vil indgå i overvejelserne fremadrettet.

Sp: Kan man ikke bare installere en ny faldstamme et andet sted (f.eks. på køkkentrappen), og så først afbryde den gamle, når den nye er i funktion?

Sv: De oprindelige faldstammer vil ikke være ude af drift i alle ti (otte) uger som vedligeholdelsesarbejdet i en opgang forventes at vare. Ligeledes vil de to oprindelige faldstammer ikke bliver taget ud af drift samme dag, og det vil blive tilstræbt, at der er mindst et fungerende afløb, enten toilet eller bad, hver dag når håndværkerne går hjem. Nye faldstammer et andet sted vil kræve ekstra arbejde, da der skal bores store huller mange steder.

Sp: Flyttes der ikke mere ansvar over på beboerne, når der er flere og længere vandrette rør?

Sv: Hen til t-stykket er det stadig medlemmets ansvar; men her bliver det hele skiftet på én gang og betalt af E/F.

Sp: Kan man med fordel samtidig installere et afkalkningsanlæg?

Sv: Anbefalingen er at afvente og se hvad der sker fra vandværkerne. Frb. Kommune er i gang med initiativer i den retning. Dette har dog ikke umiddelbart noget med vandrørene at gøre.

Sp: Hvad sker der i de 10 uger? Hvor længe er man uden vand og afløb?

Sv: Manglende toilet i lejlighederne vil være en mindre periode, hvor campingtoiletterne kan benyttes. Bad i gården vil være en længere periode. Måske et par uger mindre end den samlede byggetid i de enkelte opgange.

Sp: Kunne bagtrapperne inddrages helt, så beboerne f.eks. bruges til vaskemaskiner?

Sv: Kræver myndighedsgodkendelse og områdets status skal ændres; men det er ikke lige til pga. brandhensyn, lydæssigt og osv. Det er ekstremt dyrt.

Sp: Kan gasinstallationer flyttes til bagtrapperne?

Sv: Det er ikke en del af projektet.

Sp: Kan radiatorerne skiftes samtidig?

Sv: Ikke umiddelbart relateret til projektet.



Sp: Er der nogen alternativer til det anbefalede?

Sv: Ja, strømpeforing (såkaldt re-lining). Men her er den allerede meget begrænsete afløbskapacitet et problem, da diameteren på røret bliver mindre hvis det fores. Desuden er rørene så medtagede, at de flere steder må forventes at gå i stykker når de skal renses inden en evt. foring. Strømpeforing af faldstammerne kan eventuelt foretages på få af de øverste etager, men den økonomiske besparelse vil være relativ beskednen.

Sp: Kan man ikke få kompensation hvis man selv laver noget selv?

Sv: Forslaget er taget til efterretning, og vil indgå i overvejelserne fremadrettet.

Sp: Kan et eventuelt håndværkerfradrag bruges? (Hvis ordningen altså bliver forlænget).

Sv: Ikke til det kollektive arbejde på ejendommen; men kan bruges hvis den enkelte beboer f.eks. ønsker at istandsætte sit badeværelse samtidigt.

Sp: Kan man få kompensation hvis man har moderniseret, så arbejdet for ejerforeningen bliver mindre?

Sv: Forslaget er taget til efterretning, og vil indgå i overvejelserne fremadrettet.

Sp: Kan man ikke tage et par opgange ad gangen?

Sv: Det bliver for dyrt hvis projektet ikke gennemføres på én gang. Dyrere mht. rådgivere, etablering af byggeplads osv.

Sp: Hvem betaler hvis der falder fliser ned?

Sv: Ejerforeningen dækker med mindre det skyldes mangelfuld vedligeholdelse. Ved håndværkerfejl betaler håndværkeren måske selv, og ellers dækker ejerforeningen.

Det er en god idé at tage fotos inden arbejdet starter. Håndværkerne tager selv fotos.

Sp: Hvis der er døre i støvvægge, kan disse så ikke låses for at minimere risikoen for tyveri?

Sv: Det kræver vægge af krydsfinér eller andet solidt materiale, og ikke af plastik, hvilket bliver dyrere, men det kan der kigges på.

Sp: Kan vagtfirma hyres til at passe på ejendoms og beboernes ejendele?

Sv: Dette er en meget dyr løsning.

Sp: Skal man fjerne designerlamper?

Sv: Det er sjældent at der sker tyverier. Lamper er lette at bevise mangler, og der kan gøres opmærksom på det med det samme.

Sp: Hvordan er beboerne stillet i forbindelse med skader på boligen?

Sv: Forsikring dækker hvis håndværkerne laver skader, men hvis håndværkerne ikke kan gøres ansvarlig, så vil der blive tegnet en såkaldt "all-risk"-forsikring, som så dækker skaden.

Sp: Er der solidarisk hæftelse?

Sv: Lånet følger lejligheden, også i tilfælde af tvangsauktion. Lånet falder ikke tilbage på ejerforeningen. Man hæfter derfor ikke for andre.



Sp: Hvad sker hvis renter stiger?

Sv: Hvis renten stiger forlænges løbetiden. Stiger renten meget, hæves ydelsen på lånet. Falder renten afvikles lånet hurtigere.

Sp: Hvad er forskellen på et obligatorisk lån og et frivilligt lån?

Sv: Hvis deltagelse i fælleslånet er frivillig, forventes lånets størrelse at være mindre end hvis lånet er obligatorisk. Hvis der optages et mindre fælleslån, så må lånevilkårene forventes at være mindre attraktive.

Sp: Hvornår skal pengene falde?

Sv: Skæringtidspunkt vil blive fastlagt på et senere tidspunkt, når det egentlige projekt starter. Bestyrelsen varsler dette med tre måneder. Beløbet skal betales forud. Første betaling vil formentlig omkring årsskiftet 2015/16.

Skæringsdatoen er fælles for alle uanset om der betales kontant eller lånes.

Sp: Har lånet indflydelse på fremtidige forventede salgspriser?

Sv: Køber vil formentlig tage det med i betragtning, da oplysningerne vil være tilgængelig på købstidspunktet.

Sp: Kan projektet falde?

Sv: Det er flertallet der bestemmer i ejerforeningen, så forslaget kan falde.

På mødet blev der svaret, at der kun kræves almindeligt flertal for at vedtage projektet, da det er et vedligeholdelsesarbejde.

Dette er senere blevet korrigeret, jvf. ejerforeningens vedtægter §11 punkt 5, således at der kræves 2/3 flertal for at vedtage projektet.

Sp: Kan lånet opsiges?

Sv: Lånet kan ikke opsiges fra bankes side, men det kan opsiges fra ejerforeningens side, så lånet kan flyttes til en anden bank, hvis det vurderes mere fordelagtigt for ejerforeningens medlemmer.

Sp: Kan vi få et realkreditlån?

Sv: Dette er ikke muligt i en ejerforening.

Sp: Kan lånet indfries senere?

Sv: Ja, hvis deltagelse i fælleslånet er frivilligt eller i tilfælde af obligatorisk lån; hvis det besluttes på en senere generalforsamling.

Der henvises i øvrigt til "Spørgsmål/Svar"-sektionen i det omdelte materiale – Bilag 1.

EF Godthåbs Have
v/Tais Brüniche-Olsen
Aksel Møllers Have 4
2000 Frederiksberg

Sendt på mail: ghh@outlook.dk

Den 23. januar 2015, Sag nr. 01.1637.02 JL, GL

Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

I forlængelse af beboermøderne og særligt spørgetimerne med beboerne samt jeres forberedelse på generalforsamling 2015 vedr. vand og afløbsprojekt, skal vi hermed fremsende vores notater og redegørelser iht. aftale.

Noter fra beboermøder:

1. Tidsplan og planløsninger for de lejligheder som ligger øverst i ejendommen? Lejligheder vil være berørt i længere tid idet de strækker sig over flere opgange. Lejlighederne er afvigende i forhold til øvrige lejligheder. Vi skal have en særlig opmærksomhed på disse øverste beliggende lejligheder. De kan være en begrænsning ift. at lave sammenlægning / samling af vandinstallationer på trapperum. Det oplæg vi har lavet skal tages med det forbehold at det først er efter den komplette registrering at det kan afstemmes om det er teknisk muligt at gennemføre den ændrede løsning.
2. Tidsplanen for PJP er den realistisk? Den skitseret tidsplanen er et oplæg til dialog med bestyrelsen. Forskydninger i tidsplan vil blive meldt ud.
3. Der er beboere der ønsker opsætning af afskærmning udført som træskellet med plader og hængelås? Vi tager en snak med bestyrelsen. Særligt i de lejligheder hvor adgang er påkrævet via stue/værelse.
4. Hvorfor vandrette rør? Som udgangspunkt for at reducere antallet af bi- vandmålere i ejendommen og for at nedsætte og lette driften på foreningens rør fremover. Folk

spørger til om de kan få lov til at stemme til generalforsamlingen på A: lodrette rør i køkken* eller B: vandrette rør*? Beboer får lov til at stemme så vidt PJP er oplyst.

5. Rørene til køkkenet kan de vandrette kunne føres på bagtrappen og først ved vinduet/ydervæg føres ind i lejlighed? PJP ser på muligheden. Efterfølgende undersøgt og er som udgangspunkt ikke muligt pga. trappen.
6. Flere beboere havde et behov for, at vide om vi registrerede i alle lejligheder, hvilket vi gør.
7. Badekarrene har vi vist fået oplyst til beboerne som, at de skal fjernes for fremføring af ny vandinstallation. 2-3 beboer oplyste at kar ikke kan komme ud igennem døren. Folk der har fået nye badeværelser må skære badekarrene i mindre stykker. Korrekt og del af projekt. Nye badekar er indeholdt i projektet.
8. Beboer spørger om foreningen har ret til dette, idet han ved nyt badekar vil blive ringere stillet (nyt badekar vil givet være mindre dybt) idet han mener at badekar er hans ejendom. Spørgsmålet skal forelægges administrator/advokat for afklaring.
9. Rørkasser hvordan og hvorledes skal beboere forholde sig til det og hvad hvis nogle har skjult installationer i væg som er inspicer bare men ikke tilgængelige uden at nedbryde væg. Det afklares ved gennemgang af lejligheder. Hvis det er noget som skjuler eksisterende installationer og er udført af beboere vil beboere få besked om at det skal nedtages før rørarbejder udføres.
10. Flyttes gasrøret? Flytning er ikke indeholdt i budgettet. Ideen kan dog være god hvis der kommer ændrer rørføring. Undersøges ved projektering og lejlighedsregistrering.
11. Forsænkede lofter, skabe og lignende skal de fjernes? Ja på samme vilkår som rørkasser. Dvs. ekstra opkrævning såfremt de er i køkkener eller hvor der i forvejen er installationer. Hvis de er i områder hvor der ikke tidligere har været, men nu kommer installationer vil det være en del af projektet.
12. Allerede moderniseret installationer i bad og køkken. Kan de genanvendes? Måske – de vil i det omfang det er muligt og teknisk forsvarligt. Individuelle muligheder afklares ved registrering og meddeles til beboere.
13. Hvorledes vil man forholde sig til beboernes indbo/sikkerhed mod indbrud og tyveri, når nøgler er i frit omløb etc. PJP har evt. foreslået at der laves byggesagscylindre til lejligheder hvis der er ønske om at kopiering af nøgler ikke må risikeres. Dette medfører dog projektomkostninger som ikke er indregnet (men bør kunne indeholdes i budgettet).

14. Beboer spørger til om der evt. kan komme en række sikre depoter til rådighed for beboerne (Shurgard) som de kan hensætte møbler, tæpper og andet værdifuldt indbo mens byggesagen er undervejs
15. Beboer spørger til vandspild ved løsning med ”vandrette rør”. Beboer har ret i at der fra hovedledning skal aftømmes ca. 8-10 meter koblingsledning før end man har vand herfra, hvor det i dag er ca. 1 meter. I dag vil beboere derfor opleve at skulle aftappe ¼-1/2 liter vand hvor de fremover risikerer at skulle tømme op mod 1,8-2 liter vand. Ventetiden kan være op til 10 sekunder jf. normen og reglerne, hvilket kan opleves som lang tid. Omvendt vil det vand der så kommer fra hovedledningen være koldt i modsætning til nu hvor det opvarmes af det varme vand. Vi bemærker at hvis der går tid mellem aftapninger vil vand i koblingsrør fra hovedledninger til vandtapsteder blive hhv. koldere/varmere som følge af samplacering af koldt og varmt vand – dette til trods for at rør isoleres. Ved aftapning kort efter hindanden opleves dette ”vandspild” ikke.

Vi har efter beboerorienteringsmøderne haft drøftelser med kommunen vedr. hvad der skal søges byggetilladelse på og ift. vådrumssikringsmuligheder. Følgende er svar fra Frederiksberg Kommune:

”Ejendommen (eller dennes rådgiver) skal søge om tilladelse idet vi flytter installationerne fra den oprindelige placering. Der er ikke krav til etablering af vådrumssikring på alle vægge og gulv fordi rør og faldstammer skiftes.”

Vurdering af løsning med ”vandret” føring (A) og ”lodret” føring (B)

Vi vurderer på nuværende tidspunkt, at begge løsninger A og B er udgiftsneutrale i forhold til hinanden. Dette vurderes ud fra, at løsning A som tegnet vil kræve rørkasser og hulboringer i vægge mm. Beløbsmæssigt antages det at være samme udgift som, at føre et ekstra sæt stige-strengte op i hver opgangsside (B). Der er dog øget udgift til vedligeholdelse (flere rør) samt ekstra udgift til måleraflæsninger/regnskab samt udgift til løbende udskiftning af målere hvert 6 år ved løsning B – lodret føring.

Ift. målerudskiftning er et estimat at vi ved model A kan spare ca. 250-300 målere. En måler koster udskiftet ca. 300-500 kr. afhængigt af aftale med ISTA et al. Dermed vil besparelsen på målerudskiftning hvert 6. (maksimalt 8.-10. år) formodes at være ca. 110.000 kr. plus moms.

Hertil kommer at ved fremtidige driftsscenerier, har foreningen nedsat deres samlede rørmængde med ca. 30-40% ift. tilfældet i dag. Samt et fremtidig udskiftning ikke vil være destruktiv i boliger i samme omfang, hvormed retableringsomkostningerne nedsættes ved dette tilfælde.

Idet denne udskiftning først antages nødvendig om ca. 50 år er det dog meget svært at værdisætte pt. men det vurderes at omkostningen ved udskiftning fremover vil være ca. 60% af udgiften nu her for vandinstallationen.

Omvendt vil beboerne så have en ekstra bygningsdel som de har ansvar for at vedligeholde og drifte, hvilket økonomisk set er en fordel for ejerforeningen, men som ved mislighold kan medføre dyre skader.

Endvidere vil det være vores vurdering, at løsning A vil medføre en længere ventetid på koldt og især varmt brugsvand, som vil medføre et øget vandspild. En overslagsberegning viser at ca. 3-4 aftapninger af hhv. koldt og varmt brugsvand for at opnå helt koldt eller varmt vand medfører vandspild (hvis det ellers ikke anvendes under aftapning) på ca. 10-15 liter vand pr. døgn. Set i relation til at et normalvandforbrug er ca. 110 liter pr. døgn pr. beboer må det siges at være mærkbart. Ud over vandspildet vil der også være en vis ventetid – op til 10 sekunder, hvilket i forhold til nuværende installation kan virke irriterende på beboere.

I nye / moderne etagebyggerier, er det dog helt sædvanlig metode for udførelse af vandinstallationer, hvor disse trækkes op centralt i ejendommen og fordeles (typisk i gulve) til aftapningssteder. Tilsvarende er gældende ved husbyggeri.

Derfor skal løsningen vurderes med de fordele den har, men også med de ulemper som den præsenterer.

Kort fortalt er løsning A en fordel for ejerforeningen mens løsning B er en fordel for de enkelte beboere.

Såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer til det ovenstående, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

Jacob Lemche

Bilag 4

Eksempler på omkostningsniveauet for ekstraarbejde ved nedtagning/retablering i moderniserede køkkener og badeværelser.

De forhold som beboerne kan have foretaget som komplicerer, er:

Køkken: Estimerede priser for tillæg

- Rørkasser uden fliser i køkken (bord til overskab)	ca. kr. 2.500
- Rørkasser med fliser i køkken (bord til overskab)	ca. kr. 3.500 - 4.000 (afhænger af fliseprisen)
- Rørkasser uden fliser i køkken (bord til loft)	ca. kr. 3.500
- Rørkasser med fliser i køkken (bord til loft)	ca. kr. 5.000 - 6.000 (afhænger af fliseprisen)
- Nedhængte faste (gips) lofter i køkken uden el/spots*	ca. kr. 2.000 - 2.500
- Nedhængte faste (gips) lofter i køkken med el/spots*	ca. kr. 1.500 - 2.000

Badeværelse: Estimerede priser for tillæg

- Nedhængte faste (gips) lofter i badeværelse uden el/spots*	ca. kr. 6.000 - 7.000
- Nedhængte faste (gips) lofter i badeværelse med el/spots*	ca. kr. 7.500 - 8.500
- Nedhængte løse / demonterbare lofter i badeværelse uden el/spots*	ca. kr. 500 - 1.000
- Nedhængte løse / demonterbare lofter i badeværelse med el/spots*	ca. kr. 1.000 - 1.500
- Rørkasse i fuld højde (gulv til loft) uden fliser	ca. kr. 4.000 - 5.000
- Rørkasse i fuld højde (gulv til loft) med fliser	ca. kr. 6.000 - 7.500 (afhænger af flisepris)
- Tillæg ved hængetoiletter	ca. kr. 1.500 - 2.000

Det er ikke vores vurdering at nyt køkken med elementskabe gør udskiftningen mere kompliceret end ved oprindeligt forrammekøkken. Men er der udført særlig bordplade som vanskeliggør udskiftningen vil retableringen her blive lidt højere end ellers.

Hvis beboerne har skjulte rørføringer som ikke er udført i PEX skal det udskiftes til nye synlige rør, som er en del af projektet (uden meromkostning). Hvis beboerne ønsker at få nye rør skjult igen, må dette arbejde prissættes individuelt og udføres efter direkte aftale mellem VVS og beboer.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S
Jacob Lemche

E/F Godthåbs Have (5902)

Istandsættelser 2015

		Budget
		kr.
Håndværkeromkostninger		
Budget i henhold til oplæg fra Peter Jahn & Partnere A/S af 17. oktober 2014		32.440.000
Diverse uforudsete udgifter		3.250.000
Teknisk rådgivning		4.450.000
		40.140.000
Juridisk økonomisk rådgivning		782.700
Omkostninger til byggetilladelse mv.		30.000
Diverse udlæg til tryk, foto, porto mv.		20.000
		40.972.700
Moms		10.243.200
Låneomkostninger		200.000
All risk forsikring		75.000
Anslået udgifter til el- og vandforbrug		70.000
		51.560.900
Byggeprojekt i alt		
Fordelingstal		22.140
Finansiering		
Fælleslån:		
Løbetid, antal år		20
Variabel rente, reguleringsfaktor NYKBOR 3		3,75%
Årlig ydelse brutto %		7,11%
Årlig ydelse brutto kr.		3.668.383
1. års nettoydelse (- 25% skat)		3.192.532

E/F Godthåbs Have (5902)

Istandsættelser 2015

Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	Budget				Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	Budget			
		Andel udgifter C	Månedlige ydelser					Andel udgifter C	Månedlige ydelser		
			Brutto- ydelse D	Netto- ydelse E	Ydelser i alt F				Brutto- ydelse D	Netto- ydelse E	Ydelser i alt F
1001.02.8	205	477.416	2.831	2.463	679.300	Ovf.	4.143	9.648.456	57.205	49.784	13.729.100
1002.06.0	54	125.758	746	649	178.900	1058.04.9	57	132.745	787	685	188.900
1003.04.0	58	135.074	801	697	192.200	1059.00.3	59	137.403	815	709	195.500
1004.04.3	54	125.758	746	649	178.900	1060.00.9	84	195.624	1.160	1.009	278.400
1005.14.2	58	135.074	801	697	192.200	1061.00.2	460	1.071.274	6.351	5.528	1.524.400
1006.00.1	54	125.758	746	649	178.900	1062.00.6	50	116.443	690	601	165.700
1007.00.5	58	135.074	801	697	192.200	1063.06.3	50	116.443	690	601	165.700
1008.06.2	54	125.758	746	649	178.900	1064.02.8	42	97.812	580	505	139.200
1009.02.7	58	135.074	801	697	192.200	1065.10.2	52	121.101	718	625	172.300
1010.08.6	54	125.758	746	649	178.900	1066.00.0	50	116.443	690	601	165.700
1011.06.5	58	135.074	801	697	192.200	1067.04.3	52	121.101	718	625	172.300
1012.02.0	54	125.758	746	649	178.900	1068.00.8	50	116.443	690	601	165.700
1013.00.9	58	135.074	801	697	192.200	1069.08.0	52	121.101	718	625	172.300
1014.00.2	120	279.463	1.657	1.442	397.700	1070.04.6	50	116.443	690	601	165.700
1015.00.6	182	423.852	2.513	2.187	603.100	1071.02.5	52	121.101	718	625	172.300
1016.10.5	54	125.758	746	649	178.900	1072.04.3	50	116.443	690	601	165.700
1017.02.8	54	125.758	746	649	178.900	1073.02.2	52	121.101	718	625	172.300
1018.04.6	54	125.758	746	649	178.900	1074.04.0	50	116.443	690	601	165.700
1019.02.5	54	125.758	746	649	178.900	1075.06.9	52	121.101	718	625	172.300
1020.04.5	54	125.758	746	649	178.900	1076.08.7	50	116.443	690	601	165.700
1021.04.9	54	125.758	746	649	178.900	1077.02.7	52	121.101	718	625	172.300
1022.10.9	54	125.758	746	649	178.900	1078.06.0	50	116.443	690	601	165.700
1023.00.7	54	125.758	746	649	178.900	1079.04.9	52	121.101	718	625	172.300
1024.02.5	54	125.758	746	649	178.900	1080.06.9	50	116.443	690	601	165.700
1025.04.3	54	125.758	746	649	178.900	1081.00.9	55	128.087	759	661	182.300
1026.04.7	54	125.758	746	649	178.900	1082.06.6	56	130.416	773	673	185.600
1027.00.1	54	125.758	746	649	178.900	1083.02.0	61	142.060	842	733	202.100
1028.00.5	125	291.107	1.726	1.502	414.200	1084.00.0	69	160.691	953	829	228.700
1029.00.9	182	423.852	2.513	2.187	603.100	1085.06.7	57	132.745	787	685	188.900
1030.04.3	54	125.758	746	649	178.900	1086.04.6	69	160.691	953	829	228.700
1031.04.7	54	125.758	746	649	178.900	1087.00.0	57	132.745	787	685	188.900
1032.02.6	54	125.758	746	649	178.900	1088.02.9	69	160.691	953	829	228.700
1033.02.0	54	125.758	746	649	178.900	1089.00.8	57	132.745	787	685	188.900
1034.14.3	54	125.758	746	649	178.900	1090.02.8	69	160.691	953	829	228.700
1035.04.1	54	125.758	746	649	178.900	1091.04.6	57	132.745	787	685	188.900
1036.02.0	54	125.758	746	649	178.900	1092.02.5	69	160.691	953	829	228.700
1037.06.3	54	125.758	746	649	178.900	1093.00.4	57	132.745	787	685	188.900
1038.04.2	54	125.758	746	649	178.900	1094.02.2	69	160.691	953	829	228.700
1039.02.1	54	125.758	746	649	178.900	1095.00.1	57	132.745	787	685	188.900
1040.06.6	54	125.758	746	649	178.900	1096.00.5	69	160.691	953	829	228.700
1041.02.0	54	125.758	746	649	178.900	1097.00.9	57	132.745	787	685	188.900
1042.00.0	300	698.657	4.142	3.605	994.100	1098.00.2	69	160.691	953	829	228.700
1043.04.2	57	132.745	787	685	188.900	1099.06.0	57	132.745	787	685	188.900
1044.06.0	120	279.463	1.657	1.442	397.700	1100.00.4	118	274.805	1.629	1.418	391.000
1045.06.4	84	195.624	1.160	1.009	278.400	1101.10.3	57	132.745	787	685	188.900
1046.00.4	57	132.745	787	685	188.900	1102.02.6	6	13.973	83	72	19.900
1047.06.1	59	137.403	815	709	195.500	1103.02.0	6	13.973	83	72	19.900
1048.02.6	84	195.624	1.160	1.009	278.400	1104.02.3	6	13.973	83	72	19.900
1049.04.4	57	132.745	787	685	188.900	1105.02.7	6	13.973	83	72	19.900
1050.04.0	59	137.403	815	709	195.500	1106.02.0	6	13.973	83	72	19.900
1051.02.9	84	195.624	1.160	1.009	278.400	1107.02.4	3	6.987	41	36	9.900
1052.08.6	57	132.745	787	685	188.900	1108.00.3	24	55.893	331	288	79.500
1053.04.0	59	137.403	815	709	195.500	1109.02.1	30	69.866	414	360	99.400
1054.04.4	84	195.624	1.160	1.009	278.400	2001.00.6	71	165.349	980	853	235.300
1055.04.8	57	132.745	787	685	188.900	2002.02.4	47	109.456	649	565	155.700
1056.02.7	59	137.403	815	709	195.500	2003.04.2	58	135.074	801	697	192.200
1057.02.0	84	195.624	1.160	1.009	278.400	2004.00.7	71	165.349	980	853	235.300
Ovf.	4.143	9.648.456	57.205	49.784	13.727.900	Ovf.	7.450	17.349.987	102.866	89.523	24.688.400

E/F Godthåbs Have (5902)

Istandsættelser 2015

Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	Budget				Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	0			
		Andel udgifter C	Månedlige ydelser					Andel udgifter C	Månedlige ydelser		
			Brutto- ydelse D	Netto ydelse E	Ydelser i alt F				Brutto- ydelse D	Netto ydelse E	Ydelser i alt F
Ovf.	7.450	17.349.987	102.866	89.523	24.688.400	Ovf.	10.768	25.077.135	148.679	129.393	35.683.100
2005.04.0	58	135.074	801	697	192.200	2061.08.3	51	118.772	704	613	169.000
2006.00.4	71	165.349	980	853	235.300	2062.00.9	67	156.033	925	805	222.000
2007.02.2	58	135.074	801	697	192.200	2063.06.6	51	118.772	704	613	169.000
2008.04.0	71	165.349	980	853	235.300	2064.00.6	67	156.033	925	805	222.000
2009.06.9	58	135.074	801	697	192.200	2065.04.9	51	118.772	704	613	169.000
2010.04.0	71	165.349	980	853	235.300	2066.02.8	67	156.033	925	805	222.000
2011.00.4	58	135.074	801	697	192.200	2067.06.0	51	118.772	704	613	169.000
2012.00.8	71	165.349	980	853	235.300	2068.00.0	67	156.033	925	805	222.000
2013.06.5	58	135.074	801	697	192.200	2069.00.4	51	118.772	704	613	169.000
2014.02.0	64	149.047	884	769	212.100	2070.06.3	67	156.033	925	805	222.000
2015.04.8	58	135.074	801	697	192.200	2071.00.3	51	118.772	704	613	169.000
2016.04.1	71	165.349	980	853	235.300	2072.02.1	67	156.033	925	805	222.000
2017.04.5	58	135.074	801	697	192.200	2073.06.4	51	118.772	704	613	169.000
2018.00.0	71	165.349	980	853	235.300	2074.08.2	67	156.033	925	805	222.000
2019.02.8	78	181.651	1.077	937	258.500	2075.00.8	51	118.772	704	613	169.000
2020.02.3	69	160.691	953	829	228.700	2076.00.1	117	272.476	1.615	1.406	387.700
2021.04.1	44	102.470	608	529	145.800	2077.00.5	59	137.403	815	709	195.500
2022.06.0	48	111.785	663	577	159.100	2078.02.3	59	137.403	815	709	195.500
2023.04.9	69	160.691	953	829	228.700	2079.02.7	67	156.033	925	805	222.000
2024.06.7	48	111.785	663	577	159.100	2080.10.3	59	137.403	815	709	195.500
2025.08.5	69	160.691	953	829	228.700	2081.00.1	67	156.033	925	805	222.000
2026.02.5	48	111.785	663	577	159.100	2082.02.0	59	137.403	815	709	195.500
2027.04.3	69	160.691	953	829	228.700	2083.02.3	67	156.033	925	805	222.000
2028.06.1	48	111.785	663	577	159.100	2084.00.2	59	137.403	815	709	195.500
2029.08.0	69	160.691	953	829	228.700	2085.00.6	67	156.033	925	805	222.000
2030.08.5	48	111.785	663	577	159.100	2086.06.3	59	137.403	815	709	195.500
2031.04.0	69	160.691	953	829	228.700	2087.02.8	67	156.033	925	805	222.000
2032.10.0	48	111.785	663	577	159.100	2088.06.0	59	137.403	815	709	195.500
2033.02.2	69	160.691	953	829	228.700	2089.00.0	67	156.033	925	805	222.000
2034.04.0	48	111.785	663	577	159.100	2090.08.4	59	137.403	815	709	195.500
2035.00.5	69	160.691	953	829	228.700	2091.00.0	67	156.033	925	805	222.000
2036.10.4	48	111.785	663	577	159.100	2092.02.8	59	137.403	815	709	195.500
2037.00.2	69	160.691	953	829	228.700	2093.00.7	67	156.033	925	805	222.000
2038.00.6	100	232.886	1.381	1.202	331.400	2094.04.0	59	137.403	815	709	195.500
2039.02.4	118	274.805	1.629	1.418	391.000	2095.00.4	117	272.476	1.615	1.406	387.700
2040.00.5	50	116.443	690	601	165.700	2096.02.2	117	272.476	1.615	1.406	387.700
2041.06.2	36	83.839	497	433	119.300	2097.06.5	61	142.060	842	733	202.100
2042.04.1	51	118.772	704	613	169.000	2098.06.9	51	118.772	704	613	169.000
2043.04.5	51	118.772	704	613	169.000	2099.00.9	61	142.060	842	733	202.100
2044.06.3	51	118.772	704	613	169.000	2100.02.1	61	142.060	842	733	202.100
2045.02.8	51	118.772	704	613	169.000	2101.00.0	61	142.060	842	733	202.100
2046.08.5	51	118.772	704	613	169.000	2102.00.4	59	137.403	815	709	195.500
2047.08.9	51	118.772	704	613	169.000	2103.02.2	61	142.060	842	733	202.100
2048.04.3	51	118.772	704	613	169.000	2104.00.1	59	137.403	815	709	195.500
2049.06.1	51	118.772	704	613	169.000	2105.04.4	61	142.060	842	733	202.100
2050.06.7	51	118.772	704	613	169.000	2106.00.9	59	137.403	815	709	195.500
2051.02.1	51	118.772	704	613	169.000	2107.00.2	61	142.060	842	733	202.100
2052.02.5	51	118.772	704	613	169.000	2108.04.5	59	137.403	815	709	195.500
2053.02.9	51	118.772	704	613	169.000	2109.04.9	61	142.060	842	733	202.100
2054.02.2	51	118.772	704	613	169.000	2110.02.0	59	137.403	815	709	195.500
2055.00.1	51	118.772	704	613	169.000	2111.00.9	61	142.060	842	733	202.100
2056.08.3	51	118.772	704	613	169.000	2112.00.2	59	137.403	815	709	195.500
2057.02.3	51	118.772	704	613	169.000	2113.02.0	61	142.060	842	733	202.100
2058.06.6	51	118.772	704	613	169.000	2114.02.4	59	137.403	815	709	195.500
2059.02.0	57	132.745	787	685	188.900	2115.02.8	117	272.476	1.615	1.406	387.700
2060.06.5	67	156.033	925	805	222.000	2116.00.7	59	137.403	815	709	195.500
Ovf.	10.768	25.077.135	148.679	129.393	35.684.400	Ovf.	14.372	33.470.337	198.442	172.700	47.624.900

E/F Godthåbshave (5902)

Istandsættelser 2015

Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	0 Månedlige ydelser				Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	0 Månedlige ydelser			
		Andel udgifter C	Brutto- ydelse D	Netto ydelse E	Ydelser i alt F			Andel udgifter C	Brutto- ydelse D	Netto ydelse E	Ydelser i alt F
Ovf.	14.372	33.470.337	198.442	172.700	47.624.900	Ovf.	16.218	37.769.407	223.930	194.883	53.742.200
2117.10.6	49	114.114	677	589	162.400	3009.00.8	63	146.718	870	757	208.800
2118.04.3	61	142.060	842	733	202.100	3010.00.3	59	137.403	815	709	195.500
2119.04.7	59	137.403	815	709	195.500	3011.04.6	63	146.718	870	757	208.800
2120.06.7	61	142.060	842	733	202.100	3012.02.5	59	137.403	815	709	195.500
2121.02.1	59	137.403	815	709	195.500	3013.00.4	63	146.718	870	757	208.800
2122.02.5	61	142.060	842	733	202.100	3014.02.2	59	137.403	815	709	195.500
2123.06.8	59	137.403	815	709	195.500	3015.00.1	63	146.718	870	757	208.800
2124.04.7	61	142.060	842	733	202.100	3016.04.4	59	137.403	815	709	195.500
2125.00.1	59	137.403	815	709	195.500	3017.04.8	63	146.718	870	757	208.800
2126.06.9	61	142.060	842	733	202.100	3018.04.1	59	137.403	815	709	195.500
2127.04.8	59	137.403	815	709	195.500	3019.00.6	66	153.705	911	793	218.700
2128.02.7	61	142.060	842	733	202.100	3020.00.1	114	265.490	1.574	1.370	377.800
2129.02.0	59	137.403	815	709	195.500	3021.02.0	74	172.335	1.022	889	245.200
2130.00.1	61	142.060	842	733	202.100	3022.06.2	48	111.785	663	577	159.100
2131.06.9	59	137.403	815	709	195.500	3023.04.1	60	139.731	828	721	198.800
2132.00.9	61	142.060	842	733	202.100	3024.02.0	75	174.664	1.036	901	248.500
2133.00.2	59	137.403	815	709	195.500	3025.00.0	60	139.731	828	721	198.800
2134.02.0	61	142.060	842	733	202.100	3026.02.8	75	174.664	1.036	901	248.500
2135.02.4	6	13.973	83	72	19.900	3027.04.6	60	139.731	828	721	198.800
2136.00.3	6	13.973	83	72	19.900	3028.00.0	75	174.664	1.036	901	248.500
2137.02.1	6	13.973	83	72	19.900	3029.02.9	60	139.731	828	721	198.800
2138.02.5	6	13.973	83	72	19.900	3030.04.9	75	174.664	1.036	901	248.500
2139.00.4	6	13.973	83	72	19.900	3031.04.2	60	139.731	828	721	198.800
2140.02.4	6	13.973	83	72	19.900	3032.02.1	75	174.664	1.036	901	248.500
2141.02.8	6	13.973	83	72	19.900	3033.04.0	60	139.731	828	721	198.800
2142.02.1	6	13.973	83	72	19.900	3034.00.4	75	174.664	1.036	901	248.500
2143.02.5	6	13.973	83	72	19.900	3035.02.2	60	139.731	828	721	198.800
2144.02.9	6	13.973	83	72	19.900	3036.06.5	75	174.664	1.036	901	248.500
2145.02.2	6	13.973	83	72	19.900	3037.06.9	60	139.731	828	721	198.800
2146.02.6	6	13.973	83	72	19.900	3038.06.2	75	174.664	1.036	901	248.500
2147.00.5	6	13.973	83	72	19.900	3039.06.6	78	181.651	1.077	937	258.500
2148.00.9	6	13.973	83	72	19.900	3040.00.8	62	144.389	856	745	205.500
2149.02.7	6	13.973	83	72	19.900	3041.04.0	39	90.825	538	469	129.200
2150.02.2	131	305.080	1.809	1.574	434.100	3042.04.4	37	86.168	511	445	122.600
2151.02.6	6	13.973	83	72	19.900	3043.06.2	50	116.443	690	601	165.700
2152.00.5	6	13.973	83	72	19.900	3044.02.7	62	144.389	856	745	205.500
2153.00.9	6	13.973	83	72	19.900	3045.04.5	68	158.362	939	817	225.300
2154.00.2	6	13.973	83	72	19.900	3046.02.4	50	116.443	690	601	165.700
2155.04.5	6	13.973	83	72	19.900	3047.04.2	62	144.389	856	745	205.500
2156.00.0	6	13.973	83	72	19.900	3048.00.7	66	153.705	911	793	218.700
2157.02.8	6	13.973	83	72	19.900	3049.02.5	50	116.443	690	601	165.700
2158.00.7	6	13.973	83	72	19.900	3050.00.6	62	144.389	856	745	205.500
2159.02.5	6	13.973	83	72	19.900	3051.00.0	66	153.705	911	793	218.700
2160.00.6	6	13.973	83	72	19.900	3052.02.8	50	116.443	690	601	165.700
2161.02.4	6	13.973	83	72	19.900	3053.00.7	62	144.389	856	745	205.500
2162.00.3	6	13.973	83	72	19.900	3054.02.5	66	153.705	911	793	218.700
2163.02.1	6	13.973	83	72	19.900	3055.06.8	50	116.443	690	601	165.700
2164.02.5	3	6.987	41	36	9.900	3056.04.7	62	144.389	856	745	205.500
3001.08.7	58	135.074	801	697	192.200	3057.04.0	66	153.705	911	793	218.700
3002.00.2	50	116.443	690	601	165.700	3058.04.4	50	116.443	690	601	165.700
3003.02.0	63	146.718	870	757	208.800	3059.02.3	62	144.389	856	745	205.500
3004.04.9	59	137.403	815	709	195.500	3060.06.8	66	153.705	911	793	218.700
3005.02.8	63	146.718	870	757	208.800	3061.08.6	47	109.456	649	565	155.700
3006.00.7	59	137.403	815	709	195.500	3062.00.1	90	209.597	1.243	1.081	298.200
3007.06.4	63	146.718	870	757	208.800	3063.06.9	47	109.456	649	565	155.700
3008.00.4	59	137.403	815	709	195.500	3064.02.3	56	130.416	773	673	185.600
Ovf.	16.218	37.769.407	223.930	194.883	53.742.200	Ovf.	19.736	45.962.327	272.505	237.157	65.399.900

E/F Godthåbshave (5902)

Istandsættelser 2015

Lejl. Nr. A	Fordel- ingstal B	0			
		Andel udgifter C	Månedlige ydelser		
			Brutto- ydelse D	Netto ydelse E	Ydelser i alt F
Ovf.	19.736	45.962.327	272.505	237.157	65.399.900
3065.02.7	47	109.456	649	565	155.700
3066.00.6	56	130.416	773	673	185.600
3067.06.3	47	109.456	649	565	155.700
3068.02.8	56	130.416	773	673	185.600
3069.04.6	47	109.456	649	565	155.700
3070.04.1	56	130.416	773	673	185.600
3071.08.4	47	109.456	649	565	155.700
3072.00.0	56	130.416	773	673	185.600
3073.02.8	47	109.456	649	565	155.700
3074.00.7	56	130.416	773	673	185.600
3075.06.4	38	88.497	525	457	125.900
3076.08.2	53	123.429	732	637	175.600
3077.04.7	55	128.087	759	661	182.300
3078.10.7	53	123.429	732	637	175.600
3079.02.0	55	128.087	759	661	182.300
3080.02.5	53	123.429	732	637	175.600
3081.06.8	55	128.087	759	661	182.300
3082.00.8	53	123.429	732	637	175.600
3083.06.5	55	128.087	759	661	182.300
3084.02.0	53	123.429	732	637	175.600
3085.00.9	55	128.087	759	661	182.300
3086.02.7	53	123.429	732	637	175.600
3087.04.5	55	128.087	759	661	182.300
3088.04.9	53	123.429	732	637	175.600
3089.02.8	150	349.329	2.071	1.802	497.100
3090.08.7	40	93.154	552	481	132.600
3091.02.7	50	116.443	690	601	165.700
3092.02.0	59	137.403	815	709	195.500
3093.00.0	45	104.799	621	541	149.100
3094.04.2	50	116.443	690	601	165.700
3095.06.0	59	137.403	815	709	195.500
3096.02.5	45	104.799	621	541	149.100
3097.06.8	50	116.443	690	601	165.700
3098.02.2	59	137.403	815	709	195.500
3099.06.5	45	104.799	621	541	149.100
3100.06.3	50	116.443	690	601	165.700
3101.06.7	59	137.403	815	709	195.500
3102.02.1	45	104.799	621	541	149.100
3103.02.5	50	116.443	690	601	165.700
3104.04.3	59	137.403	815	709	195.500
3105.08.6	45	104.799	621	541	149.100
3106.00.1	50	116.443	690	601	165.700
3107.00.5	59	137.403	815	709	195.500
3108.06.2	45	104.799	621	541	149.100
3109.00.2	6	13.973	83	72	19.900
3110.02.2	6	13.973	83	72	19.900
3111.02.6	6	13.973	83	72	19.900
3112.02.0	6	13.973	83	72	19.900
3113.02.3	6	13.973	83	72	19.900
3114.00.2	6	13.973	83	72	19.900
22.140		51.560.900	305.699	266.044	73.366.200

Til medlemmerne af E/F
Godthåbs Have

BILAG 6
Februar 2015
5902/Jah/hb

FÆLLESLÅN
ADMINISTRATORS REDEGØRELSE
VEDRØRENDE FINANSIERING

**Fælleslån med mulighed for individuel
indfrielse, jfr. pkt. 3.1**

Til finansiering af byggesagen stiller bestyrelsen forslag om, at ejerforeningen optager et fælleslån med variabel rente og afdrages med lige store ydelser over 20 år, Skæringstidspunktet forventes at blive **1. oktober 2015** hvor de medlemmer, der vil betale deres andel kontant vil blive opkrævet pr. denne dato. Første ydelse for deltagere i fælleslånet vil blive opkrævet pr. **1. november 2015**.

De vil umiddelbart efter generalforsamlingen modtage informationsskrivelse og forespørgsel om, hvorvidt De måtte ønske at deltage i fælleslånet eller indbetale Deres lejligheds andel af byggesagen i henhold til det vedtagne budget kontant.

Disponering af et eventuelt overskud på byggesagen i forhold til det vedtagne budget besluttet på en ordinær generalforsamling umiddelbart efter, at det endelige byggeregnskab foreligger.

Rentetilskrivning på fælleslånet er i henhold til "bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet, Skat" efter de nugældende skatteregler fradragsberettigede for de enkelte medlemmer. Der modtages en gang årligt, i lighed med eksempelvis årsopgørelser fra pengeinstitutter, oplysning om størrelsen af den årlige fradragsberettigede rentetilskrivning, som medlemmet selvstændigt kan angive på sin selvangivelse. Administrator er berettiget til et årligt gebyr på p.t. kr. 75 pr. deltager i fælleslånet. Er der under 5 deltagere i fælleslånet udgør gebyret dog p.t. kr. 100 pr. lejlighed årligt. Beløbene er excl. moms.

Den månedlige ydelse på fælleslånet opkræves af administrator efter fordelingstal som særskilt post sammen med fællesudgifter, á conto varme mv., ligesom ydelsen er pligtig ydelse i relation til ejerforeningen, og således er omfattet af vedtægternes bestemmelser vedrørende retsvirkninger af betalingsmisligholdelse.

INDIVIDUEL INDFRIELSE AF FÆLLESLÅN:

Ved indfrielse af restgælden af ejerlejligheds andel af fælleslånet **efter** etableringen, kan dette ske til et kvartalsskifte og mod betaling af et gebyr til långivende pengeinstitut på p.t. kr. 900 og administrator kr. 600 + moms..

Deltagere i fælleslånet hæfter kun for deres egen andel. Ejerforeningen hæfter dog solidarisk pro rata for eventuelle restancer på fælleslånet der måtte henstå udækket i forhold til af medlemmet overfor ejerforeningen stillede pantsikkerhed, efter gennemførelse af en tvangsauktion.

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S

v/Jens Anker Hansen
advokat

E/F Godthåbs Have

Fuldmagt

Undertegnede ejerlejlighedshaver af lejlighed nr. _____

(BEDES UDFYLDT MED BLOKBOGSTAVER)

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Giver herved

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

fuldmagt til på mine vegne at afgive følgende stemme på ejerlejlighedsfor-
eningens ekstraordinære generalforsamling, der afholdes den 24. februar
2015:

Udskiftning stigestreng, faldstammer m.v.

(Kun ét kryds)

Nej

Ja – Forslag 3.1 **med** individuel indfrielsesadgang

Ja – Forslag 3.2 **uden** indfrielsesadgang

Tilkendegivelse af rørføring

(Kun ét kryds)

Ønsker rørføring som den nuværende hvis muligt

Ønsker ny rørføring, som foreslået af rådgivende
ingeniørfirma PJ&P (og anbefalet af bestyrelsen)

Den / 2015

Underskrift