

# INDKALDELSE

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

**Tirsdag den 20. oktober 2015, kl. 18.30**

på Frederiksberg Gymnasium, Falkoner Plads 2, 2000 Frederiksberg.

## Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Supplerende orientering ved bestyrelsen for arbejdet udført siden afholdelse af sidste ordinære generalforsamling. Skriftlig redegørelse vedlægges som **bilag 1**.
- 3) Præsentation af løsningsmuligheder vedrørende renovering/udskiftning af stigstrengene, faldstammer m.v. v/Kurt Nielsen-Dharmaratne m.fl. fra Rådgivende ingeniørfirma Rambøll A/S. Oplæg vedlægges som **bilag 2**.
- 4) Spørgsmål fra medlemmerne til de respektive anviste løsningsforslag.
- 5) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af et af følgende løsningsforslag:

### ENTEN

- A) Rørføring som de eksisterende med nye rør og nye gulvafløb overalt. Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 50 mio.

### ELLER

- B) Rørføring som de eksisterende med kombineret udskiftning og relining/strømpeføring, hvor det er muligt. Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 42 mio.

## ELLER

- C) Ny rørføring til vand ført på bagtrapper og i øvrigt med nye rør overalt.  
Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 54 mio.

I øvrigt henvises til den på den tidligere afholdte ekstraordinære generalforsamling truffede beslutning vedrørende den afledte økonomi, herunder kontantindbetaling eller deltagelse i fælleslån m.v.

Medlemmerne, der ikke har mulighed for at møde op til generalforsamlingen, opfordres til at afgive stemme ved fuldmagt.

Med venlig hilsen  
Qvortrup Administration A/S

v/Jens Anker Hansen  
Advokat

### **Bilag:**

1. Skriftlig redegørelse fra bestyrelsen
2. Skriftlig redegørelse fra Rambøll
3. Fuldmagt
4. Tilkendegivelse fra fuldmagtsgiver til fuldmagtshaver



September 2015

## **Bestyrelsens redegørelse**

### **Ekstraordinær generalforsamling 20. oktober 2015**

#### **Baggrund**

På den ordinære generalforsamling 2015 fremlagde bestyrelsen forslag til køreplan frem mod en Ekstraordinær Generalforsamling i oktober 2015. Dette blev støttet af medlemmerne.

#### **Fremdrift**

Formanden og næstformanden startede herefter aktiviteterne i den etablerede følgegruppe, og 20. maj fremlagde fire velrenommerede rådgivende ingeniørvirksomheder deres forslag til løsning af opgaven som Bygherrerådgiver. Disse var V2C, Niras, Rambøll og EKJ.

Følgegruppen fandt enstemmigt, at Rambøll repræsenteret ved senior projektchef Kurt Nielsen-Dharmaratne, havde det for ejendommen mest attraktive set-up. Kontrakt blev indgået i juni.

Supplerende til de foretagne foreløbige miljøundersøgelser blev Rambøll bedt om at gennemføre lidt bredere stikprøvekontroller. Resultatet forligger i form af en miljørapport. Denne viser ikke nogle alarmerende forhold. Dog har visse overflader bly og PCB i malingen. Bestyrelsen udarbejder på det grundlag en instruks for håndtering ved vedligeholdelse, og lægger den på hjemmesiden sammen med miljøundersøgelsen.

På baggrund af input fra Rambøll besluttedes, at lade Rambøll foretage nødvendige evalueringer af alternative løsningsmuligheder i tæt samarbejde med følgegruppen frem mod den ekstraordinære generalforsamling. Såvel rørføringer som tekniske løsningsmuligheder er blevet nøje evalueret og Rambøll har udarbejdet en detaljeret redegørelse med fordele og ulemper for mulighederne.

De tekniske muligheder omfatter dels helt nye rør og dels velprøvede indvendige behandlinger af eksisterende rør. Herunder er følgende teknikker vurderet, nemlig 'strømpeforing' af visse faldstammer (afløbsrør), samt 'relining' (ny indre overflade) af stikledninger (sideledninger) til vand og relining i kombination med strømpeforing af afløbssystemer. Begge disse teknikker giver en stærk indre skal og har eksisteret som veldokumenterede løsninger i mange år, specielt som gængse løsninger i boligbyggeri. De er testet til en levetid på 50 år. Såvel relining som strømpeforing kan kun anvendes på rør, der ikke er medtagne og hvor kapaciteten også efter udførelsen vil være fuldt tilstrækkelig, hvilket Rambøll har taget højde for i løsningsforslaget.

Ud over kvalitet/teknik, har fokus været på både de fælles anlægsudgifter og de følgeudgifter i køkken og bad, der skal afholdes af det enkelte medlem, samt på de gener, som udførelsen giver. Udførelsesmæssige tidsplaner er ligeledes blevet analyseret.

Konkluderende har følgegruppen og senere bestyrelsen på oplæg fra Rambøll besluttet, at fremlægge følgende forskellige løsningsmodeller på den ekstraordinære generalforsamling:

**A. Rørføring som de eksisterende med nye rør og nye gulv afløb, overalt.**

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 50 mio.

**B. Rørføring som de eksisterende, og**

- Nye rør i kælder og over loft (ikke i lejlighederne; men oppe under taget).
- Nye rør i køkken med ny dimension på faldstammer, så både vaskemaskiner og opvaskemaskiner kan opsættes.
- Nye stigrør (lodrette rør) for vand i badeværelser.
- Relining af stikledninger til vandrør, hvor dette er muligt, eller nye.
- Foring (Strømpeføring hhv. Relining) af faldstammer i badeværelse hvor dette er muligt, ellers nye.
- Bibeholdelse af gulv afløb, som relines.

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 42 mio.

**C. Rørføring til vand på bagtrapper og i øvrigt med nye rør overalt (Peter Jahn & Partneres projekt).**

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 54 mio.

I vedlagte præsentation har Rambøll bl.a. opstillet skemaer med økonomiske oversigter og praktiske gener for de tre løsningsforslag, som vil være en del af gennemgangen på den ekstraordinære generalforsamling. Tidsplanen er afhængig af bl.a. hvilken løsning der vælges, og vil blive fastlagt i forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling.

Op til den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015 havde rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere, som tidligere nævnt, fået til opgave at skitsere en mulig projektløsning med en overordnet budgetramme. Siden har følgegruppen, og senere i samspil med Rambøll, arbejdet intenst med bl.a. at udarbejde et egentligt projektforslag (ovenstående løsningsmodel B). Dette projektforslag synes at imødekomme de af mange medlemmer udtrykte ønsker om:

- Minimering af omkostninger for fællesprojektet såvel som ekstraudgifter i de enkelte lejligheder.
- Minimering af samlet projekttid såvel som den tid, der arbejdes i de enkelte lejligheder.
- Minimering af nedbrydning/reablering af badeværelser, og dermed efterfølgende færre synlige reparationer i overfladerne.
- Minimering af gener som støj og støv.

De valgte tekniske løsningers kvalitet og tekniske levetid er ikke kompromitteret af ovenstående, ligesom der heller ikke er gået på kompromis med at sikre den nødvendige afløbskapacitet.

På baggrund af de gennemførte undersøgelser anbefaler både følgegruppen og bestyrelsen løsningsmodel B.

### **Finansiering**

Medlemmerne vil, som besluttet på den ordinære generalforsamling 2015, kunne vælge mellem kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån. For dem der vælger at deltage i fælleslånet, vil der være mulighed for løbende indfrielse.

Projektets samlede finansieringsbehov afhænger af hvilken af ovenstående tre løsningsmodeller ejerforeningens medlemmer vælger. Uanset hvilken løsningsmodel der vælges, vil opkrævningen af kontantindbetalinger samt fælleslånets størrelse, være tilpasset det forventede totale omkostningsniveau.

Tidsrammen for opkrævningen af kontantindbetalinger samt oprettelse af fælleslånet vil ligeledes afhænge af hvilken løsningsmodel ejerforeningens medlemmer vælger. Uanset hvilken løsningsmodel der vælges, vil medlemmerne dog blive varslet i god tid.

Efter projektets afslutning kan medlemmerne forvente at der på førstkommende ordinære generalforsamling vil blive fremlagt et overordnet regnskab for projektet. Anvendelsen af et eventuelt overskud vil ligeledes kunne besluttes på generalforsamlingen, dvs. om overskuddet skal tilbagebetales til medlemmerne eller bruges på f.eks. anden relevant vedligeholdelse.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

**Bilag 2**

# Præsentation



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Præsentation

**Lasse Ravn Hansen**

**Kurt Nielsen-Dharmaratne**

**Rambølls erfaringer med lignende projekter**

**RAMBØLL**

GHH LØSNINGSMODELLER  
2015-10-20



# Følgende gennemgås:

- **Forskellige tekniske løsninger**
  - 2 mulige løsninger for faldstammer
  - 3 mulige løsninger for vand-installationer
- **3 forskellige forslag**
- **Økonomi & gener**
- **Tidsplan**
- **Anbefaling**



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Nye afløb og faldstammer

## Uændret rørføring



# NYE AFLØB OG FALDSTAMMER MED UÆNDRET PLACERING

Nye faldstammer i både køkken og bad.

Nye afløb fra toiletter, håndvaske.

Nyt gulvafløb

Ventet levetid 50 år

## Fordele:

- Kendt løsning – mange års erfaring
- Ingen reduktion af rørstørrelse – og forøgelse i køkken er mulig
- Kan med fordel kombineres med en modernisering

## Ulemper:

- Betydelige følgeudgifter – specielt i badeværelser
- Betydelige praktiske gener – støv, støj og møg
- Overflader vil få karakter af "Reparationer"



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Indvendig foring af faldstammer

**RAMBOLL**

GHH LØSNINGSMODELLER  
2015-10-20



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

## VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Relining



Strømpe-  
føring

# FORING AF FALDSTAMMER, AFGRENINGER OG GULVAFLØB

2 forskellige teknikker:

- STRØMPE-FORING
- RELINING

Disse 2 teknikker har forskellige fordele og ulemper.

Driftserfaringer på ca. 15 år i Danmark.  
Ventet levetid 50 år.

De supplerer hinanden godt, og kan med fordel kombineres. Fordele/ulemper er beskrevet for en kombinationsløsning.

## Fordele:

- Stor besparelse på følgearbejde i badeværelser. (Mindre besparelse på følgearbejde i køkkener)
- Arbejdstiden i den enkelte lejlighed forkortes.
- Færre gener med støv, støj og møg.

## Ulemper:

- Kapaciteten reduceres. Der er allerede lokal opstuvning i køkken-faldstammen. Ingen mulighed for kapacitet til hverken vaskemaskiner eller opvaskemaskiner i køkken.
- Nogle steder skal meget dårlige rør udskiftes alligevel.



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Nye stigstrengene og vandrør Uændret rørføring

# NYE STIGSTRENGE OG VANDRØR MED UÆNDRET PLACERING

Stigstrengene i skakte udskiftes med nye.

Vandrette føringer til tappesteder udskiftes med nye.

Forventet levetid:  
30 - 50 år.

## Fordele:

- Kendt løsning – mange års erfaring
- Kan med fordel kombineres med en modernisering (badeværelser)
- Mulighed for at øge dimension på vandrør (hvis der f.eks. gives mulighed for vaskemaskine og opvaskemaskine)
- Bedre oplevelse med koldt vand

## Ulemper:

- Betydelige følgeudgifter i de badeværelser hvor vandrette afgreninger er ført bag fliser eller badekar
- Betydelige praktiske gener – støv, støj og møg
- Overflader vil få karakter af "Reparationer".



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

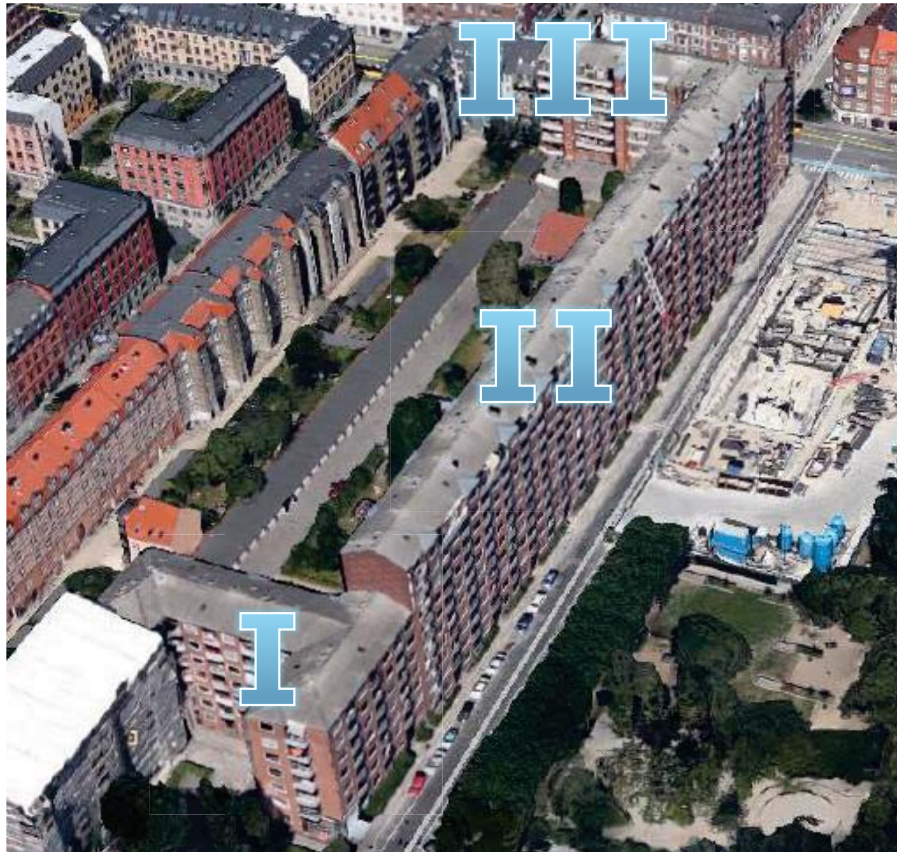
E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

# Nye stigstrengene og vandrør

## Stigstrengene på bagtrappen

# NYE STIGSTRENGE PÅ BAGTRAPPEN



## Flugtvej

Bygningen lever ikke op til dagens krav.  
Derudover reduceres bredden af flugtvejen.

## Konsekvens

Krav om forbedringer på andre områder.  
Kommunen/brandmyndighederne.

- Fløj I – Ingen bagtrapper
- Fløj II – Bagtrapper af træ / over 22 meter højt  
100 % sikkert: Mindst et krav om varslingsanlæg
- Fløj III – Bagtrapper og fortrapper af træ  
100 % sikkert: Mindst et krav om varslingsanlæg



# NYE STIGSTRENGE PÅ BAGTRAPPE

Stigstrengene i skakte udskiftes med nye stigstrengene, som placeres på bagtrappen.

Vandrette føringer til tappesteder udskiftes med nye – dels synlige og dels i rørkasser.

Forventet levetid:  
30 – 50 år

## Fordele:

- Kendt løsning – mange års erfaring
- Mulighed for at øge dimension på vandrør
- Optimering af installationen med eet sæt målere pr. Lejlighed
- Bedre oplevelse med koldt vand

## Ulemper:

- Nogle følgeudgifter i de badeværelser hvor vandrette afgreninger er ført bag fliser eller badekar, og en del praktiske gener med støv, støj og møg. Mange hullukninger.
- Nye synlige føringer i lejlighederne / rørkasser
- Afgreninger vil blive længere => Længere ventetid på varmt vand (+ 10 sekunder og + 10-15 liter ekstra dagsforbrug pr lejlighed.)



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Relining af vandrør

**RAMBOLL**

GHH LØSNINGSMODELLER  
2015-10-20



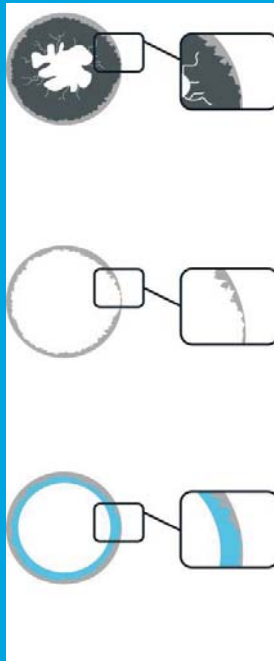
**Ejerforeningen Godthåbs Have**

www.godthaabshave.dk

E-mail: ghh@live.dk

## VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

### Relining af vandør



# RELINING AF VANDRØR

Vandrør renses indvendigt.

Der sprøjtes en tyk coating på indvendigt i rørene.

Der er omkring 10 års erfaring med løsningen – heraf omkring 5 års danske erfaringer.

Ventet levetid lidt usikker, men skønnet til 30 – 50 år.

## Fordele:

- Stor besparelse på følge-arbejdet i badeværelserne
- Arbejdstiden i den enkelte lejlighed forkortes.
- Færre gener med støv, støj og møg.
- Ingen nye rørkasser
- Bedre oplevelse af koldt vand (Rør isoleres)

## Ulemper:

- Selve reliningen er væsentligt dyrere end udskiftning af rør. (Der er kun een leverandør. Ingen konkurrence)
- Reduceret vandgennemstrømning
- Der vil være en del steder, hvor rørene er så dårlige, at relining ikke kan udføres.



# 3 forslag: A, B og C

**Fælles for de 3 forslag:**

**Alle rørinstallationer til vand og afløb i kælderen, og rør hen over loftet udskiftes med nye.**

# A

**Alle rørføringer i køkken og bad udskiftes med nyt.**

**Uændrede rørføringer**

# B

**Faldstammer i badeværelser fores indvendigt.  
Gulvafløb beholdes og relines.**

**Skjulte vandrør i badeværelser relines.**

**Alle andre rørføringer i køkken og bad udskiftes med nyt.**

**Alle rørføringer er uændrede.**

# C

**Nye faldstammer i køkken og bad, med nye afgreninger og gulvafløb.**

**Rørføring for faldstammer er uændret**

**Alle vandinstallationer i køkken og bad udskiftes med nye.**

**Stigstreng flyttes til bagtrappen, med nye vandrette rørføringer.**



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Økonomi

<b>Alle beløb er DKK for renovering af installationer i køkken og bad. moms Inkl. Moms, Prisbasis 2015.</b>	<b><u>A</u></b> <b>Model: Alt er nyt</b>	<b><u>B</u></b> <b>Model: Kombi</b>	<b><u>C</u></b> <b>Model: Bagtrappe</b>
<b>Samlet udgift inkl alle omkostninger</b>	<b>50 mio.</b>	<b>42 mio.</b>	<b>54 mio.</b>
<b>Udgift for fordelingstal 60/22.140 - ca.</b>	<b>135.000,-</b>	<b>114.000,-</b>	<b>146.000,-</b>
<b>Interval for egen merudgift Typisk ramme for egen merudgift</b>	<b>0 – 35.000,- 10 – 25.000,-</b>	<b>0 – 15.000,- 5 – 10.000,-</b>	<b>0 – 35.000,- 10 – 25.000,-</b>

**Overslagene viser, at løsningsmodeller A og B med stor sandsynlighed ligger inden for den af bestyrelsen udmeldte budgetramme på 51,56 mio. Løsningsmodel C – Bagtrappemodellen - ligger sandsynligvis lidt over.**

**Faktiske priser vil fremkomme ved licitation primo 2016. Det anbefales på nuværende tidspunkt, at rammen fastholdes.**





**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Gener i den enkelte bolig

# A

## Model: Alt udskiftes

---

6 ugers arbejde i en opgang, heraf 4½ - 5 uger med arbejde i den enkelte lejlighed.

Stort omfang af støv, støj og møg i lejlighederne, specielt i badeværelser.

Behov for badvogn.

# B

## Kombinations-modellen

---

4 ugers arbejde i en opgang, heraf 2½ - 3 uger med arbejde i den enkelte lejlighed.  
(Lokal udskiftning af rør i badeværelser vil medføre længere arbejdstid i enkelte lejligheder)

Langt mindre omfang af støv, støj og møg i badeværelserne.

Behov for badvogn

# C

## Bagtrappe-modellen

---

6½ ugers arbejde i en opgang, heraf ca 5 uger med arbejde i den enkelte lejlighed.

Stort omfang af støv, støj og møg i lejlighederne, specielt i badeværelser.

Behov for badvogn



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Tidsplan

<b>Tidsplan</b> (Model: Udpeget totalrådgiver)	<b><u>A</u></b>	<b><u>B</u></b>	<b><u>C</u></b>
<hr/>	<b>Model: Alt er nyt</b>	<b>Model: Kombi</b>	<b>Model: Bagtrappe</b>
Projektering -> udbud	Til ultimo febr. '16	Indtil ult. januar '16	Til ultimo febr. '16
Entreprisekontrakt	Medio april '16	Medio marts '16	Medio april '16
Start på byggepladsen	Maj '16	Ultimo marts '16	Maj '16
Færdiggørelse	April '17	Ultimo november '16	April '17

**Etape 1: Godthåbsvej 35 – 41, startende i nummer 35**  
**Etape 2: Aksel Møllers Have 24 – 30, startende i nummer 30**  
**Etape 3: Aksel Møllers Have 2 – 22, startende i nummer 22**

**Efter licitationen udsendes en detaljeret tidsplan, med oplysning om hvornår der arbejdes i hver lejlighed.**



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

**VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER**

# Anbefaling

**Rambøll anbefaler at gå videre  
med "Kombinationsløsningen" B**

**RAMBØLL**

GHH LØSNINGSMODELLER  
2015-10-20



**Ejerforeningen Godthåbs Have**

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

E-mail: [ghh@live.dk](mailto:ghh@live.dk)

## VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

# Spørgsmål?

## ***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 ordinære generalforsamling, der afholdes den tirsdag 20. oktober  
2015.

Den            /            2015

\_\_\_\_\_  
Underskrift

**TILKENDEGIVELSE FRA FULDMAGTSGIVER  
TIL FULDMAGTSHAVER  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
TIRSDAG d. 20. OKTOBER 2015**

**Renovering af stigstreng, faldstammer m.v.**  
(Kun ét kryds)

**FORSLAG A:**

Rørføring som de eksisterende med nye rør og nye gulv-  
afløb overalt.

Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 50 mio.

**FORSLAG B:**

Rørføring som de eksisterende med kombineret udskift-  
ning og relining/strømpeføring, hvor det er muligt.

Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 42 mio.

**FORSLAG C:**

Ny rørføring til vand ført på bagtrapper og i øvrigt med  
nye rør overalt.

Samlet anlægsudgift estimeret til ca. kr. 54 mio.

- 0 -

*Skulle et af de tre løsningsforslag ikke opnå nødvendigt flertal,  
og der derfor supplerende skal afstemmes mellem de to, der  
har fået flest stemmer, og min afkrydsede løsning ikke er iblandt  
dem, instruerer jeg om, at min stemme i anden runde skal afgives  
på FORSLAG \_\_\_\_\_ (Skriv bogstav)*