

Ekstraordinær Generalforsamling

20. oktober 2015



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Supplerende orientering ved bestyrelsen for arbejdet udført siden afholdelse af sidste ordinære generalforsamling.
- 3) Præsentation af løsningsmuligheder vedrørende renovering/udskiftning af stigstreng, faldstammer m.v. v/Kurt Nielsen-Dharmaratne m.fl. fra Rådgivende ingeniørfirma Rambøll A/S.
- 4) Spørgsmål fra medlemmerne til de respektive anviste løsningsforslag.
- 5) Behandling af forslag fra bestyrelsen.

1) Valg af dirigent og referent.

Valg af dirigent og referent

- Bestyrelsen foreslår, som dirigent og referent, Advokat Mette Haagensen, som også var dirigent og referent på den ordinære generalforsamling 2015.

2) Orientering ved bestyrelsen.

Orientering ved bestyrelsen

Rammerne for aftenens ekstraordinære generalforsamling.

- På den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015 blev det besluttet at vedligeholdelsesprojektet skal udføres, og i aften skal det besluttet hvordan det skal udføres.
- Beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015 blev taget på baggrund af et 'forprojekt' der havde til formål at skitsere en mulig projektløsning med en overordnet budgetramme.
- Nu foreligger der egentlige projektforslag som har en modenhed, der kan danne grundlag for valg af den endelige løsning.

Orientering ved bestyrelsen

Opsummering af køreplan fremlagt på ordinær generalforsamling 2015.

- På baggrund af et fælles behov for at der kigges nærmere på følgeudgifter i de enkelte hjem, skal forskellige løsningsmodeller undersøges.
- Endelig løsning skal optimeres i forhold til:
 - Kvalitet/teknik.
 - Økonomi (såvel fælles udgifter som egne udgifter i køkken og bad).
 - Tidsramme.
- Projektforslagene med alternative løsninger vil blive sammenstillet og et professionelt gennearbejdet beslutningsgrundlag med direkte sammenligninger af forslagene vil blive udarbejdet.
- Dette beslutningsgrundlag vil blive sat til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, hvor medlemmernes endelige valg af løsning foretages.

Orientering ved bestyrelsen

Forløbet siden den ordinære generalforsamling 2015.

- Følgegruppe anbefalede enstemmigt, og bestyrelsen valgte, Rambøll til bygherrerådgiver efter præsentation af fire firmaer.
- Rambøll og følgegruppen har arbejdet med alternative løsningsmuligheder ud fra deres tekniske kvaliteter samt ud fra de kriterier og tilkendegivelser som medlemmerne havde indmeldt bl.a. på generalforsamlinger:
 - 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/retablering af badeværelser, og dermed efterfølgende færre synlige reparationer i overfladerne.
 - Minimering af gener som støj og støv.
- Traditionel og nyere teknik er vurderet med fordele og ulemper.
- Anlæggene skulle dimensioneres så både opvaskemaskiner og vaskemaskiner kan tilkobles i køkkenerne.

Orientering ved bestyrelsen

Anbefaling.

- Bestyrelsen og følgegruppen bakker op om Rambølls anbefaling, da løsningsmodel B synes bedst muligt at opfylde førnævnte kriterier.

Bemærkning: For tiden har foreningens forsikringsselskab, Alm Brand, taget forbehold for udvidet rørskadedækning. Alm Brand har bekræftet, at dette forbehold bortfalder uanset hvilken af de tre løsningsmodeller, der vælges, således at ejerforeningens igen bliver fuldt forsikringsdækkede for rørskader.

Orientering ved bestyrelsen

Egne udgifter og individuelle tilkøb.

- Rambøll vil nu præsentere løsningsforslagene for fællesanlæg og også angive beregnet interval for egne udgifter i køkken og bad.
- Mht. egne udgifter vil medlemmer alle i god tid modtage oplysende rådgivning.
- Individuelle tilkøb:
 - Det vil, som tidligere oplyst, være muligt at tilkøbe en komplet modernisering af badeværelse baseret på nogle få standardtyper.
 - Det vil blive muligt at tilkøbe Rambøll som koordinator eller stå for det selv.
 - Det vil være muligt at bruge en fælles entreprenør eller selv vælge egne håndværkere.
 - Den individuelle del skal specificeres nærmere efter valg af løsning for fællesanlægget.
 - Der fokuseres derfor på valg af fællesanlægget i aften – og så kommer bestyrelsen tilbage til det individuelle.

Orientering ved bestyrelsen

Finansiering.

- Finansiering vedtaget som kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån.
- Rammebeløbet på kr. 51.560.900 fastholdes, og opfattes som et maksimumbeløb.
- Medlemmerne kan forvente at modtage en skriftlig varsel senest 1. maj 2016, og vil da kunne vælge mellem kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån.
 - Forventet skæringsdato for kontant indbetaling er 1. august 2016.
 - Første afdrag forventet den 1. september 2016 for dem som deltager i fælleslån.
- Opkrævningen vil være tilpasset resultatet af licitationen og den tekniske rådgivers budgetrevision.
- Byggeregnskab fremlægges på førstkommende generalforsamling efter projektets afslutning, og anvendelsen af eventuelt overskud på byggesagen afgøres af medlemmerne.

3) Præsentation af løsningsmuligheder.



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

E-mail: ghh@ive.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Præsentation



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

E-mail: ghh@ive.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Præsentation

Lasse Ravn Hansen

Kurt Nielsen-Dharmaratne

Rambølls erfaringer med lignende projekter

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

E-mail: 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

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Indvendig foring af faldstammer



Ejerforeningen Godthåbs Have
www.godthaabshave.dk
E-mail: 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

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Nye stigstrengene og vandrør Uændret rørføring

NYE STIGSTRENGE OG VANDRØR MED UÆNDRET PLACERING

Stigstrengene i skakke 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

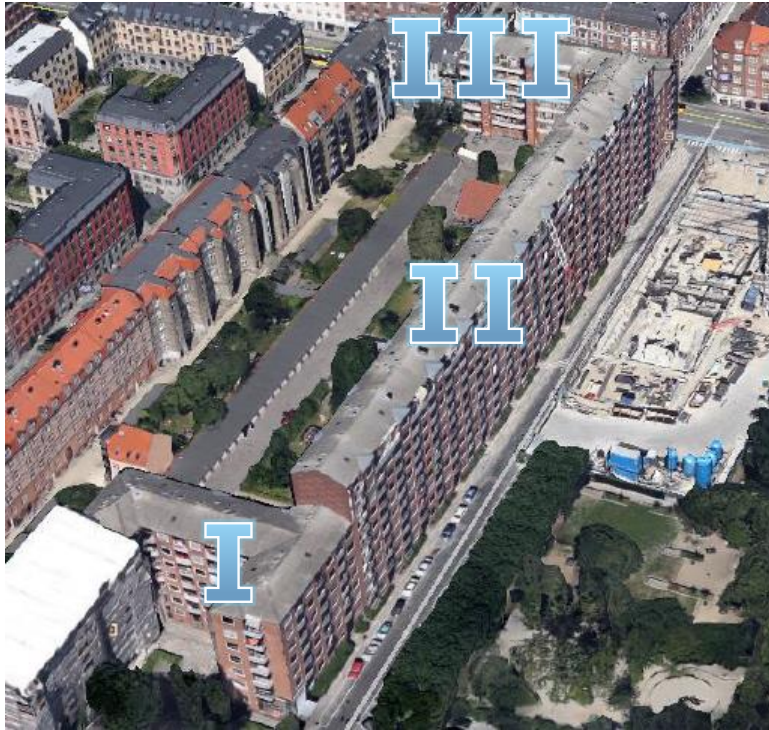
E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Nye stigstrenge og vandrør

Stigstrenge 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

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Relining af vandrør



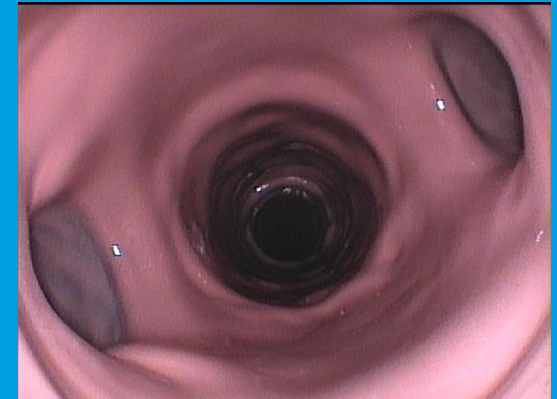
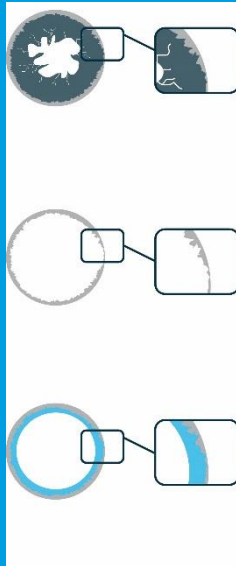
Ejerforeningen Godthåbs Have

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.



Ejerforeningen Godthåbs Have
www.godthaabshave.dk
E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

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.
Gulv afløb 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 gulv-afløb.
Rørføring for faldstammer er uændret**

**Alle vandinstallationer i køkken og bad udskiftes med nye.
Stigstreng flyttes til bagtrappen, med nye vandrette rørføringer.**

Økonomi

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

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.

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

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Tidsplan

Tidsplan (Model: Udpeget totalrådgiver)	A Model: Alt er nyt	B Model: Kombi	C Model: Bagtrappe
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

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Anbefaling

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



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

E-mail: ghh@live.dk

VANDINSTALLATIONER OG FALDSTAMMER

Spørgsmål?

4) Spørgsmål fra medlemmerne.

5) **Behandling af forslag fra bestyrelsen.**

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Vedtagelse af ét af de tre løsningsforslag.

- Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af ét 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/strømpeforing, 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.

Tak for i aften