

E/F Godthåbs Have

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

(EKSTRAORDINÆR)

År 2015, tirsdag den 20. oktober kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have på Frederiksberg Gymnasium, beliggende Falkoner Plads 2.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Supplerende orientering ved bestyrelsen for arbejde udført siden afholdelse af sidste ordinære generalforsamling. Skriftlig redegørelse vedlagt som bilag 1.
- 3) Præsentation af løsningsmuligheder vedrørende renovering/udskiftning af stigstreng, faldstammer m.v. v/Kurt Nielsen-Dharmaratne m.fl. fra Rådgivende ingeniørfirma Rambøll A/S. oplæg vedlagt 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 cirka 50 millioner kroner.

ELLER

- B) Rørføring som de eksisterende med kombineret udskiftning og relining/strømpeforing, hvor det er muligt. Samlet anlægsudgift estimeret til cirka 42 millioner kroner.

ELLER

- C) Ny rørføring til vand ført på bagtrapper og i øvrigt med nye rør overalt. Samlet anlægsudgift estimeret til cirka 54 millioner kroner.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes advokat Mette Haagensen, der konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de på generalforsamlingen rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Ejerlejl.nr.: 1004, 1006, 1008, 1011, 1012, 1013, 1020, 1025, 1031, 1033, 1036, 1038, 1039, 1040, 1041, 1044, 1048, 1049, 1051, 1052, 1053, 1056, 1057, 1058, 1059, 1070, 1071, 1074, 1081, 1083, 1085, 1088, 1090, 1091, 1092, 1095, 1097, 1099, 1100, 1102, 1105, 1106, 1107, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2011, 2013, 2014, 2017, 2021, 2025, 2027, 2028, 2029, 2033, 2036, 2038, 2039, 2040, 2042, 2044, 2047, 2049, 2052, 2053, 2054, 2057, 2059, 2060, 2061, 2063, 2066, 2067, 2068, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2078, 2080, 2084, 2085, 2086, 2087, 2091, 2092, 2094, 2095, 2098, 2100, 2101, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2117, 2118, 2119, 2121, 2122, 2123, 2125, 2126, 2128, 2129, 2131, 2132, 2137, 2138, 2139, 2140, 2143, 2146, 2147, 2148, 2151, 2155, 2158, 2163, 2164, 3002, 3004, 3005, 3007, 3008, 3009, 3010, 3012, 3014, 3017, 3018, 3021, 3023, 3027, 3029, 3031, 3032, 3035, 3036, 3038, 3039, 3041, 3046, 3048, 3049, 3052, 3053, 3054, 3057, 3060, 3064, 3067, 3070, 3072, 3074, 3077, 3079, 3084, 3086, 3087, 3088, 3091, 3097, 3098, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3110, 3112, 3113 samt restejendommen.

Ad. 2. Supplerende orientering ved bestyrelsen for arbejde udført siden afholdelse af sidste ordinære generalforsamling.

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesformand Tais Brüniche-Olsen hovedpunkterne i den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige redegørelse.

Rammerne for den ekstraordinære generalforsamling

På den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015 blev det besluttet, at vedligeholdelsesprojektet skal udføres, og ved dagens ekstraordinære generalforsamling skal det besluttes, hvordan vedligeholdelsesprojektet 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 valget af den endelige løsning.

Opsummering af køreplan fremlagt på ordinær generalforsamling 2015

På baggrund af et fælles behov for, at der bliver kigget nærmere på følgeudgifter i de enkelte hjem, skal forskellige løsningsmodeller undersøges. Den endelige løsning skal optimeres i forhold til kvalitet/teknik, økonomi, herunder fællesudgifter og egne udgifter i køkken og bad samt tidsramme.

Projektforslagene med alternative løsninger vil blive sammenstillet og et professionelt gennearbejdet beslutningsgrundlag med direkte sammenligning af forslagene vil blive udarbejdet.

Dette beslutningsgrundlag vil blive sat til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, hvor medlemmernes endelige valg af løsning foretages.

Forløbet siden den ordinære generalforsamling 2015

Efter en præsentation fra fire forskellige firmaer valgte bestyrelsen Rambøll A/S til bygherrerådgiver, som også følgegruppen enstemmigt anbefalede.

Rambøll A/S og følgegruppen har siden hen arbejdet med alternative løsningsmuligheder ud fra deres tekniske kvaliteter samt ud fra de kriterier og ønsker som medlemmerne løbende har givet udtryk for:

- 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.

Derudover skulle anlæggene dimensioneres således, at både opvaske- og vaskemaskiner kunne tilkobles i køkkenerne. Rambøll A/S redegør senere for traditionel og nyere teknik vurdereret med fordele og ulemper.

Anbefaling

Bestyrelsen og følgegruppen bakker op om Rambøll A/S' anbefaling af løsning B, idet løsningsmodellen synes bedst muligt at opfylde førnævnte kriterier og ønsker.

Det blev desuden oplyst, at foreningens forsikringselskab, Alm. Brand, har taget et forsikringsforbehold for udvidet rørskadedækning. Dette forsikringsforbehold bortfalder uanset hvilken af de tre løsningsmodeller der vælges, således at foreningen igen bliver fuldt forsikringsdækket for rørskader.

Egne udgifter og eventuelle tilkøb

Medlemmerne vil alle i god tid modtage oplysninger om egne udgifter i forbindelse med renoveringen. Det vil blive muligt at tilkøbe en komplet modernisering af badeværelse baseret på nogle få standardtyper, såfremt man ønsker det. Hertil bliver det muligt at tilkøbe Rambøll A/S som koordinator eller selv stå for koordineringen. Det bliver ligeledes muligt at bruge en fælles entreprenør eller selv vælge egne håndværkere. Den individuelle del skal specificeres nærmere efter valg af løsning for fællesanlægget. Derfor fokuseres der på fællesanlægget ved denne ekstraordinære generalforsamling – og så vil bestyrelsen komme tilbage til det individuelle.

Finansiering

Det er vedtaget, at finansieringen sker ved kontant indbetaling eller ved deltagelse i fælles lån. Medlemmerne kan forvente at modtage et skriftlig varsel senest 1. maj 2016, og vil da kunne vælge mellem kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån. Den forventede skæringsdato for kontant indbetaling er 1. august 2016. Det første afdrag for dem som deltager i fælleslån forventes den 1. september 2016. Opkrævningen vil være tilpasset resultatet af licitationen og den tekniske rådgivers budgetrevision. Ved førstkommande generalforsamling efter projektets afslutning vil byggeregnskab fremlægges, og anvendelsen af eventuelt overskud på byggesagen afgøres af medlemmerne.

Ad. 3. Præsentation af løsningsmuligheder vedrørende renovering/udskiftning af stigstreng, faldstammer m.v.

Repræsentant fra Rambøll A/S var Kurt Nielsen-Dharmaratne og Lasse Ravn Hansen. De har begge haft mange af denne type projekter. Deres samlede erfaring lyder på over 100 projekter med mere end 20.000 badeværelser.

Kurt Nielsen-Dharmaratne gennemgik to mulige løsninger for faldstammer og tre mulige løsninger for vandinstallationer, herunder fordele og ulemper ved de forskellige løsninger. Kurt redegjorde for de mere tekniske specifikationer og fremlagde de tre løsningsforslag. Han understregede desuden, at fælles for de tre forslag er, at alle rørinstallationer til vand og afløb i kælderen og rør hen over loftet udskiftes med nye.

Forslag A: Nye afløb og faldstammer med uændret placering af rørene

Alle rørføringer i køkken og bad udskiftes med nyt. Der vil således blive udskiftet faldstammer i både køkken og bad, der vil blive udskiftet afløb fra toiletter og håndvaske, og der vil være nyt gulvafløb. Rørføringen i bygningen ændres ikke ved dette forslag.

Samlede anlægsudgifter estimeres til cirka 50 millioner kroner med en typisk ramme for egen merudgift på 10-25.000 kroner. Projektet vil give 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. Der vil ikke være adgang for beboeren til badeværelset i denne periode, hvorfor der vil være behov for en badevogn. Projektet kan være færdigt i april 2017. Installationernes forventede levetid vil herefter være 50 år.

Fordelene ved løsning A er, at det er en kendt løsning – mange års erfaring. Der bliver ingen reduktion af rørstørrelse, og forøgelse i køkken bliver mulig. Løsningen kan med fordel kombineres med en modernisering, hvorved der kan opnås en økonomisk besparelse.

Ulemperne ved løsning A er, at der vil være betydelige følgeudgifter – specielt i badeværelser. Der vil være betydelige praktiske gener i form af støv, støj og møg. Desuden kan overflader få karakter af ”reparationer”, idet mange fliser vil blive ødelagt og kan være svære at erstatte.

Forslag B: Kombinationsløsningen med indvendig foring af faldstammer, afgreninger og gulvafløb hvor det er muligt i stedet for udskiftning. Derudover nye stigstreng og vandværk med uændret rørføring.

Faldstammer i badeværelser fores indvendigt. Gulvafløb beholdes og relines. Skjulte vandværk i badeværelser relines. Alle andre rørføringer i køkken og bad udskiftes med nyt. Alle rørføringer er uændrede. Samlede anlægsudgifter estimeres til cirka 42 millioner kroner med en typisk ramme for egen merudgift på 5-10.000 kroner. Projektet vil give 4 ugers arbejde i en opgang, heraf 2½-3 uger med arbejde i den enkelte lejlighed. Dog vil lokal udskiftning af rør i badeværelser medføre længere arbejdstid i enkelte lejligheder. Langt mindre omfang af støv, støj og møg i badeværelserne. Beboeren vil ikke have adgang til badeværelset under renoveringen, hvorfor der vil være behov for en badevogn. Projektet kan være færdigt ultimo november 2016. Den forventede levetid på installationerne efter renoveringen er 50 år.

Fordelene ved løsning B er, at der vil være stor besparelse på følgearbejder i badeværelser og mindre besparelser på følgearbejder i køkkener. Arbejdstiden i den enkelte lejlighed forkortes og der vil være færre gener i form af støv, støj og møg.

Ulemperne ved løsning B er, at kapaciteten reduceres og nogle steder skal meget dårlige rør udskiftes alligevel. Det estimeres at 5 procent af rørene vil være så dårlige at det vil være nødvendigt at udskifte dem i stedet for strømpeforing eller relining.

Forslag C: Bagtrappe-modellen

Nye faldstammer i køkken og bad, med nye afgreninger og gulvafløb. Rørføring for faldstammer er uændret. Alle vandinstallationer udskiftes med nye, og stigstrengene flyttes til bagtrappen med nye vandrette rørføringer. Samlede anlægsudgifter estimeres til cirka 54 millioner kroner med en typisk ramme

for egen merudgift på 10-25.000 kroner. Projektet vil give 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. Beboeren vil ikke have adgang til badeværelset under renoveringen, hvorfor der vil være behov for en badevogn. Projektet kan være færdigt april 2017. Den forventede levetid for installationerne vil herefter være 50 år.

Fordelene ved løsning C er, at det er en kendt løsning – mange års erfaring. Der bliver mulighed for at øge dimensionen på vandrør (hvilket er nødvendigt, hvis der skal gives mulighed for vaskemaskine og opvaskemaskine). Løsningen kan med fordel kombineres med en modernisering, hvorved der kan opnås en økonomisk besparelse på badeværelser.

Ulemperne ved løsning C er, at der vil være betydelige følgeudgifter i de badeværelser, hvor vandrette afdelinger er ført bag fliser eller badekar. Der vil være betydelige gener i form af støj, støv og møg. Desuden kan overflader få karakter af "reparationer", idet mange fliser vil blive ødelagt og kan være svære at erstatte.

Anbefaling

På vegne af Rambøll A/S anbefalede Kurt løsningsforslag B – kombinationsløsningen. Det er den billigste løsning, og der er færrest følgearbejder, som minimerer ekstraudgifter for den enkelte ejer. Det er den løsning med kortest periode med gener inde i lejlighederne. Der vil være nogle steder (bedste skøn er 15-20 lejligheder), hvor man kan blive nødt til at udskifte afløb og/eller vandrør lokalt fordi rørene er meget dårlige. Udførelsen er lidt mere følsom over for fejl end hvis alt fornyes, men eventuelle udgifter til lokale reparationer, som måtte vise sig nødvendige undervejs i renoveringen er forsvindende lille sammenlignet med merudgiften til at lave alt nyt fra starten.

Ad. 4. Spørgsmål fra medlemmerne til de respektive anviste løsningsforslag.

- 1) Giver relining lavere vandgennemstrømning?

Svar: Det vil ikke være mærkbart i forhold til den nuværende løsning.

- 2) Afløbene i badeværelserne er ikke gode nok, så der er vand under badekaret. Vil løsningsforslag B afhjælpe dette?

Svar: Det vil være nødvendigt med reparationer uanset hvad. De skal dog ikke laves alle steder.

- 3) Hvordan måles vandforbrug i løsning A og B?

Svar: I projektet forberedes installation af vandmålere mhp. at imødekomme de nye regler i 2016.

4) Der kommer nye lovkrav til måling af koldt og varmt vand – skal det ikke være med i projektet?

Svar: Det er ikke med i projektet, men der gøres klar til senere at kunne installere vandmålerne, når vi ved om det bliver nødvendigt for os.

5) Tvilsspørgsmål om det kan betale sig at isolere rørene.

Svar: Der er ikke cirkulation på koldt vand, hvorfor der aldrig vil være nogen særlig stor gevinst ved isolering af rør. Der vil være meget få penge at spare på isolering. Man isolerer ikke rør, som sidder inde i væggene.

6) Hvad med lejligheder der er fuldt moderniseret, vil det være muligt at undlade renovation af disse lejligheder?

Svar: Som udgangspunkt er det ikke muligt at udelade nogle lejligheder, da det kan medføre problemer, når det eksisterende sættes sammen med de nye installationer. Der skal foreligge meget stærke argumenter for at undlade at gennemføre projektet i enkelte lejligheder.

7) Løsning A og B virker som status quo. Vil det være muligt at få et økonomisk fradrag ved genbrug af materialer og installationer fra moderniserede lejligheder i tilfælde af gennemgående renovationer?

Svar: Der skal foreligge overbevisende argumentation for at genbruge de eksisterende materialer. Entreprenører vil komme med et forbehold for garanti, hvis der skal genbruges materialer eller installationer, hvilket ikke kan anbefales.

8) Forskelle mellem A, B og C for så vidt angår vandtryk?

Svar: Aftapning af vand er ens for alle tre løsninger. Det eneste sted de adskiller sig, er de vandrette føringer. Som det er nu, vil reliningen ikke være mærkbar for vandtrykket.

9) Hvis man kun ser på kvaliteten af løsningen, hvad er så anbefalingen (ikke på støj, gener osv.)?

Svar: Det er ikke muligt at lave en anbefaling ud fra et isoleret spørgsmål. En anbefaling må være at se på det hele samlet. Kurt vil derfor ikke anbefale at se sådan på løsningerne.

10) Findes der erfaring med relining i udlandet?

Svar: Der er lavet flere relining i Sverige end i Danmark og over en længere periode.

11) Hvad med vandmålerne når stigstreng er inde hos naboen? Hvor placeres de?

Svar: Der er et antal badeværelser, hvor der er lavet komplicerede løsninger. Det er et lille problem, som dog sagtens kan løses på flere måder, særligt henset til at det nu er muligt med fjernaflæsning, så det ikke er nødvendigt med adgang til måleren.

12) Hvor stor er usikkerheden forbundet med tidsplanen?

Svar: Der er mange ting i spil ved løsning A og C og dermed også en vis usikkerhed. Løsning B har en mere sikker tidshorison, idet der ikke behøves at blive lavet prøver.

- 13) Har man eksempler på steder, hvor reliningen har holdt længe?
Svar: Rambøll A/S' erfaring med vandrør går 3,5 år tilbage i tid, men på faldstammerne, har relining holdt i mindst 15 år. Det er den samme teknik, der bruges på vandrør og faldstammer, og der har ikke været nogen tegn på, at reliningen ikke skulle holde længe.
- 14) Hvorfor sættes der ikke vandmålere på med det samme?
Svar fra Jens Anker: Parallelt med dette projekt indhentes der tilbud på vandmålere fra flere udbydere, som skal implementeres i projektet, når vi har fået klarlagt om det bliver nødvendigt for vores ejendom.
- 15) Hvornår ved man, hvad ens præcise udgift bliver på projektet?
Svar: Inden projektet skydes i gang, vil lejlighederne blive gennemgået. Beboerne får derefter besked på, hvilke ting der skal ændres, så beboerne selv får mulighed for at foretage visse ændringer.
- 16) Pt er der problemer med at gulvafløb stoppes til. Vil reliningen afhjælpe dette problem?
Svar: Afhænger af hvad der forårsager tilstopningen. Rørene vil blive glattere, når de er blevet relinet, og i mange tilfælde hjælpe på stoppede afløb.
- 17) Forslag B og rørtilslutninger i køkkenerne. Skal rørene være større eller bliver de identiske?
Svar: Vandrørene vil ikke blive større. Faldstammen vil dog blive større i en del lejligheder.
- 18) Respekteres den individuelle forgrening? De vandrette rør er ejers ansvar. Kan beboer selv bestemme over de vandrette stykker?
Svar: At lade den enkelte ejer håndtere de vandrette er en rigtig dårlig idé. At blande noget nyt og noget eksisterende kan skabe problemer, som ingen vil tage ansvar for. Det anbefales på det kraftigste at tilslutte sig en fælles løsning.
- 19) Er der en sikkerhedsdokumentation for det materiale som bruges til relining.
Svar: Ja, der findes en klar produktdokumentation.
- 20) Skiftes både de vandrette og de lodrette rør? Skal dem der allerede har skiftet rør også betale for nye rør igen?
Svar: Det tekniske svar er ja. Alt skal skiftes for at sikre højeste installationssikkerhed.
Økonomisk set er udgangspunktet, at individuelle besparelser tilfalder den enkelte ejer. Hvis den enkelte lejlighed allerede har foretaget nogle ændringer, som derved ikke skal ordnes via fælles projektet, så tilfalder besparelsen denne ejer.
- 21) Hvad er den budgetmæssige usikkerhed?
Svar: I overslagene, som følger af bilagene, er der indregnet usikkerhed. Forslag B indeholder et beløb på 12% af håndværkerudgifterne til uforudsete udgifter (dækning af usikkerheder). Det vil være nogenlunde ens for forslag A og C.

- 22) Henset til at entreprisen vedrører både sær- og fællesejendom skal bestyrelsen gives den opgave med hjem at afklare, hvor betalingsansvarsgrænsen mellem den enkelte ejer og fællesskabet går.
- 23) Gennemgående ved alle forslag er, at der er meget støj og støv. Kunne man fra projektets side investere i støvvægge?
- Svar: Der vil blive gjort rigtig meget for at undgå gener. Fx støvvægge, toiletvogne osv.
- 24) Vil der kun være adgang via bagtrappen for håndværkerne eller skal de også ind via hovedindgangen?
- Svar: Det vil blive taget til overvejelse. Lige nu er der ikke gjort tanker om byggepladsen.
- 25) Mht. afløbsrørene. Hvorfor skiftes kun 5 procent af rørene?
- Svar: Det er et erfaringsmæssigt skøn. Reliningen kan "lappe" mange huller i rørene, hvorfor det kun er nødvendigt at udskifte de rigtig dårlige rør.
- 26) Hvordan undgås ekstraomkostninger ved skift af flere end 5 % af rørene?
- Svar: Reliningen udfylder rigtig mange huller i slidte rør, som derved ikke behøver skiftes.
- 27) Må håndværkere bruge bagtrappen, jf. arbejdstilsynet?
- Svar: Ja de må. Håndværkere må sjældent bruge elevatoren af hensyn til slid på denne. Materiale transport vil i nogen tilfælde være et problem, hvis de skal transporteres op gennem bagtrappen, da disse er forholdsvis snævre.
- 28) Rørene er pilrådne. Henfalder de ikke yderligere, hvis de blot relines?
- Svar: Rørene rustet ikke yderligere, når de er blevet relinet, idet reliningen vil holde vandet inde. Derved vil de ikke henfalde yderligere efter relining.
- 29) Entreprisen medfører større faldstamme i køkkenet, således at det vil være muligt at tilslutte en vaskemaskine. Det er ikke tilladt at stille vaskemaskiner op i lejlighederne, jf. vedtægterne. Medfører dette, at der er taget en beslutning om, at der godt fremover må være vaskemaskiner i lejlighederne?
- Svar: Det er korrekt, at det ikke pt er tilladt at opsætte vaskemaskiner i lejlighederne. Hvis der skal ændres på dette skal denne beslutning tages af generalforsamlingen, fordi det forudsætter en vedtægtsændring. Entreprisen tager blot højde for at det efterfølgende vil være muligt, således at vi ikke risikerer at dimensionerne bliver for små fremadrettet.
- 30) En beboer er gangbesværet (bruger bade- og gå stativ) og vil høre om bade og toiletforhold under arbejderne.
- Svar: Det er der umiddelbart ikke taget højde for. Der kan søges hos kommunen om hjælp til dette, hvilket vil blive undersøgt.

Ad. 5. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af et af følgende løsningsforslag:

- A) Rørføring som de eksisterende med nye rør og nye gulv afløb overalt. Samlet anlægsudgift estimeret til cirka 50 millioner kroner.
- B) Rørføring som de eksisterende med kombineret udskiftning og relining/strømpeforing, hvor det er muligt. Samlet anlægsudgift estimeret til cirka 42 millioner kroner.
- C) Ny rørføring til vand ført på bagtrapper og i øvrigt med nye rør overalt. Samlet anlægsudgift estimeret til cirka 54 millioner kroner.
 - a. Budgettet for dette løsningsforslag overskred den på tidligere generalforsamling vedtagne budgetramme på 51.560.900 kroner.
Dirigenten redegjorde for, at afstemning om løsningsforslag C både er en afstemning om løsningsforslagets udførelse og en forhøjelse af den tidligere fastsatte budgetramme til ca. 54 millioner kroner, idet generalforsamlingen var beslutningsdygtig i begge henseende.

Det samlede fordelingstal for de fremmødte i ejerforeningen udgjorde 11.620, hvorefter der til vedtagelse af forslaget skal være mindst 5.810 efter fordelingstal, der stemmer for.

Efter en fintælling af stemmesedlerne kunne det konstateres, at forslag B blev vedtaget med en tilslutning på 10.596 i henhold til fordelingstal. Derudover var der 2.083 af de samlede stemmer, der stemte for Forslag A. Forslag C fik 185 af de samlede stemmer og der var 205 blanke stemmer efter fordelingstal.

Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslag B (kombinationsløsningen med indvendig foring af faldstammer, afgreninger og gulv afløb, hvor det er muligt i stedet for udskiftning, samt nye stigstrenger og vandløb med uændret rørføring) blev vedtaget af generalforsamlingen med en tilslutning på 10.596 af 11.620 fremmødte stemmer i henhold til fordelingstal.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.40.

København, den 23. november 2015

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:

Mette Haagensen

Tais Brüniche-Olsen

E/F Godthåbs Have

ADVOKAT J. ANKER HANSEN
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT S. CARSTENSEN
MEDIATOR

CVR-NR. 31 19 35 91

ADVOKAT H. STORM KNUDSEN

CIRKULÆRESKRIVELSE

Den 15. december 2015
5902 JAH/gk

Vedr.: Måling af individuelt forbrug af koldt og varmt vand m.v.

Som led i gennemførelsen af reovering/udskiftning af ejendommens faldstammer og stigstrengene, herunder varmt- og koldsvandsforsyningsrør, har bestyrelsen sideløbende undersøgt muligheden for samtidig etablering af individuelle elektroniske varmtvandsforbrugsmålere, der er lovpligtige i henhold til EU-direktiv, og skal være installeret inden udgangen af 2016.

Der er i samme forbindelse indhentet tilbud på installation af individuelle elektroniske koldtvandsforbrugsmålere samt fremadrettet individuel forbrugsafregning, hvilket medtages som et forslag fra bestyrelsen til den kommende ordinære generalforsamling i foråret 2016.

For at opnå en så hensigtsmæssig og ensartet fremtidig regnskabsaflæggelse vedrørende individuelt forbrug af henholdsvis varme samt varmt og koldt vand, indhentes der yderligere tilbud på udskiftning af de forældede fordampningsmålere på lejlighedernes radiatorer, således at alle fremtidige aflæsninger på såvel varme som varmt og koldt vand kan gennemføres via fjernaflysning, hvorfor de enkelte beboere fremadrettet undgår besværet med at lukke repræsentanter fra aflæsningsfirmaet ind i de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen indhenter i samarbejde med administrationen tilbud på den pågældende målerinstallation samt udgiften til årlig udarbejdelse af de afledte individuelle forbrugsregnskaber.

Yderligere orientering vedrørende individuelle målere vil blive meddelt på ejerforeningens ordinære generalforsamling.

København, den 15. december 2015

Jens Anker Hansen
Advokat

E/F Godthåbs Have

ADVOKAT J. ANKER HANSEN
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT S. CARSTENSEN
MEDIATOR

CVR-NR. 31 19 35 91

ADVOKAT H. STORM KNUDSEN

CIRKULÆRESKRIVELSE

Den 15. december 2015
5902 JAH/gk

Vedr.: Grænsesnitflader m.v. mellem ejerforeningen og det enkelte medlems vedligeholdelsespligt.

Som forberedelse til igangsættelse af det på den ekstraordinære generalforsamling vedtagne renoveringsprojekt af faldstammer og stigstreng, er der i samråd med foreningens tekniske og juridiske rådgivere foretaget vurdering af omfanget mellem henholdsvis foreningen og det enkelte medlems forpligtelser i vedligeholdelsesmæssig henseende.

De i E/F Godthåbs Have etablerede fælles forsyningsrør er relativt komplekse, således at forgreningsrøret til det individuelle forbrug i langt de fleste tilfælde er beliggende umiddelbart tæt på de individuelle aftapningssteder, hvilke forhold er indarbejdet i det udbudte hovedprojekt.

Det skal i samme forbindelse sikres, at der på de fælles forsyningsrør kan etableres individuelle varmt- og koldtvandsmålere.

For så vidt angår faldstammer m.v. skal disse kunne fritlægges efter behov i det omfang strømpeføring anses for værende utilstrækkelig, eller udskiftning af dimensioneringsmæssige årsager er nødvendiggjort (køkkenfaldstammer m.v.).

I disse tilfælde er den enkelte ejer forpligtet til, at der skaffes håndværkerne uhindret og direkte adgang til disse installationer.

I det omfang man ikke selv har mulighed herfor, vil der blive pålagt en tillægspris for entreprenørens nedtagning og retablering heraf.

Tilsvarende gælder øvrigt løsøre, køkkenskabe m.v., der forhindrer gennemførelse af de aftalte entreprisarbejder.

For de badeværelser der i forvejen er gennemgribende moderniseret, og hvor det af det tekniske tilsyn skønnes forsvarligt at genanvende badeværelsesforsyningsledninger, vil der blive udbetalt et fast kompensationsbeløb, svarende til ejerforeningens besparelse på de pågældende arbejde.

Der vil med de respektive ejere, der er omfattet af denne mulighed, blive indgået en særskilt aftaleseddel, der gensidigt fastlægger den pågældende besparelse.

Beløbet kan ikke modregnes i andre pengepligtige ydelser og vil først blive udbetalt i forbindelse med den tekniske rådgivers udarbejdelse af foreløbige byggeregnskab.

København, den 15. december 2015

Jens Anker Hansen
Advokat

Lejeren

VARSLING OM ADGANG

Vedr.: Aksel Møllers Have, Renovering/udskiftning af faldstammer, stigstreng m.v.

E/F Godthåbs Have har truffet beslutning om udskiftning/renovering af ejendommens faldstammer og stigstreng, hvorfor der ved nærværende skrivelse iht. Lejelovens regler varsles om håndværkers adgang til lejemålet for udførelse af de nødvendige arbejder:

VARSLING:

I henhold til lejelovens § 55, stk. 1 varsles iværksættelse af de anførte arbejder med min. 6 ugers varsel, det vil sige tidligst pr. 1. april 2016.

Der vil når tidsplan foreligger ved opslag i opgangen med 2 ugers varsel blive givet nærmere meddelelse om det forventelige tidspunkt for, hvornår arbejderne skal udføres i de enkelte lejligheder.

Det endelige tidspunkt for arbejdernes påbegyndelse i Deres lejemål vil blive givet ved brevindkast 2 dage forinden, med samtidig angivelse for arbejdernes forventelige afslutning.

De har pligt til at sikre adgang til lejemålet, og manglende adgang vil være en væsentlig misligholdelse af Deres lejekontrakt og vil berettige udlejer til at ophæve lejeforholdet.

Såfremt manglende adgang medfører ekstraomkostninger, tages der forbehold for at gøre erstatningskrav gældende.

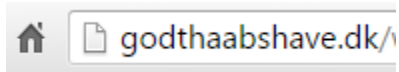
Med venlig hilsen



GODTHÅBS HAVE EJERFORENING

Sådan tilmelder du dig foreningens nyhedsbrev

Gå ind på Godthåbs Have Ejerforenings hjemmeside: www.godthaabshave.dk



Klik på knappen **Tilmeld nyhedsbrev**

TILMELD NYHEDSBREV

Udfyld tilmeldingsformularen

Fornavn
<input type="text" value="Navn"/>
Efternavn
<input type="text" value="Navnesen"/>
Email
<input type="text" value="kontor@godthaabshave.dk"/>

Tryk på knappen **Abonner på liste**

Abonner på liste

VIGTIGT: Husk at bekræfte tilmeldingen ved at trykke på linket i bekræftelsesmailen!

Ja, tilmeld mig denne liste.

Tillykke! Du modtager nu fremover mails fra bestyrelsen!

Husk at der også er mulighed for at møde dine naboer på Facebook. Søg på Godthåbs Have Ejerforening.

OBS: For at imødekomme beboere, som ikke bruger Internettet, har vi opsat en infoboks ved siden af postkassen til funktionærerne. Her vil nyhedsbrevene også blive hængt op.