



---

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, lydmæssigt 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 begrænsede 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 beslutes på en senere generalforsamling.

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