



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 u hensigtsmæssigt 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 jævnligt; 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 montering 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.