



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 gulvafløb, 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 (Strømpeforing hhv. Relining) af faldstammer i badeværelse hvor dette er muligt, ellers nye.
- Bibeholdelse af gulvafløb, 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/retablering af badeværelser, og dermed efterfølgende færre synlige reparationer i overfladerne.
- Minimering af gener som støj og støv.

De valgte tekniske løsningskvalitet 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 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