

E/F Rosagården 1-5

**Ekstraordinær Generalforsamling 2018-08-14**

- Jan Hansen • Birthe Nielsen • Niels Pedersen • Mickel Cardell Bonstedt • Lars Evald Jensen
- Maja Pedersen • Bjarne Andersen

E/F Rosagården 1-5

**1. Valg af dirigent**

DAGSORDEN EOGF 14/8-2018

1. Valg af dirigent
2. Endelig godkendelse af udskiftning af foreningens brugsvandrør

E/F Rosagården 1-5

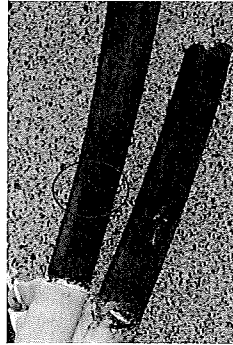
E/F Rosagården 1-5

**2. Endelig godkendelse af udskiftning af foreningens brugsvandrør.**

## Baggrund

Problemet!

- Kobber og Stål rør i same lønning
- Galvanisk tæring slider rørene op inde fra

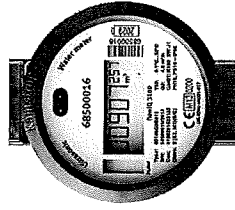


E/E Rosagården 1.5

## Løsningen

Løsning inkluderer

- Alle kobberør ud af systemet
- Vandmålere m. fjernaflesning
- Stigrør på badeværelses
- Synlige rør som standard løsning
- Andet er for egen regning... eller tilvalg



E/E Rosagården 1.5

## Baggrund

- Ændringer i bygningsforsikring grundet vandskader

Bygnings Forsikring 2014 – 2017

- Skadesudbetaling 1.094.502
- Total Udgift 1.359.387

- Projekt skal gennemføres, før forsikringen ønsker at dække rør



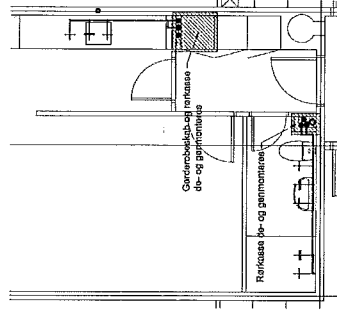
**Topdanmark**  
Forsikring - Pension



E/E Rosagården 1.5

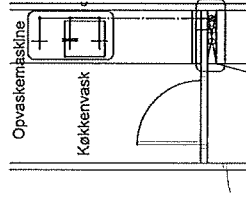
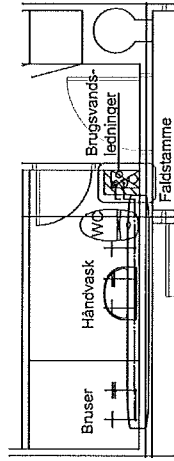
## 1 værelses - Stigrør på same plads

- Nytt:
  - Fastmonteret bruser
  - Udgangspunkt, synlige rør på badeværelse
- Ændret:
  - Filser på rørkasse, genmonteres ikke
  - Inspektionsslem til måler



E/E Rosagården 1.5

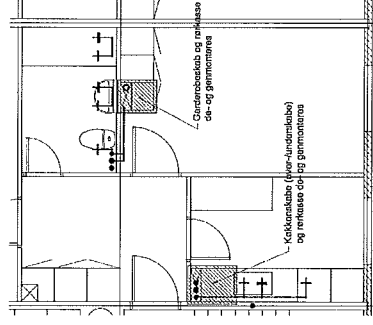
## 1 værelses



E/E Rosagården 1-5

## 2 værelses: Løsning 2 – Skjulte rør

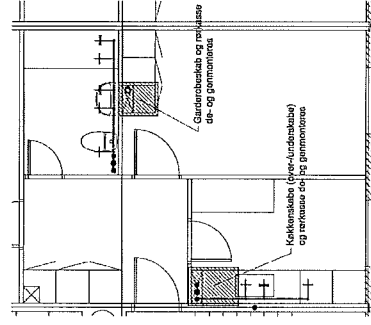
- Nyt:
  - Stigrør flyttes in på bodeværelse
- Ændret:
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab
- Uændret:
  - Skjulte vandrette rør genanvendes, hvis skift er forsvårigt udført i rigtige materialer



E/E Rosagården 1-5

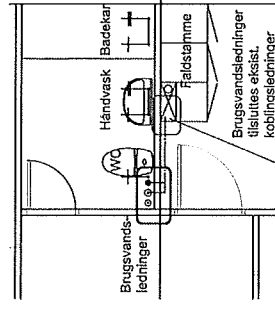
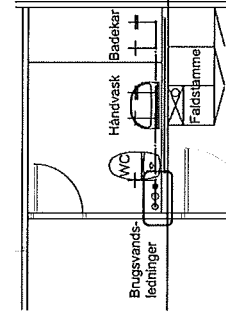
## 2 værelses: Løsning 1 – Synlige Rør

- Nyt:
  - Stigrør flyttes in på bodeværelse
  - synlige rør på bodeværelse
- Ændret:
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab



E/E Rosagården 1-5

## 2 værelses



E/E Rosagården 1-5

### 3 værelses – midt: Løsning 1 – Synlige Rør

- Nyt:
  - Stigrør flyttes in på badeværelse
  - synlige rør på badeværelse
- Ændret:
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab

E/F Rosagården 1-5

### 3 værelses Midt

E/F Rosagården 1-5

### 3 værelses – Midt: Løsning 2 – Skjulte rør

- Nyt:
  - Stigrør flyttes in på badeværelse
- Ændret:
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab
- Uændret:
  - Skjulte vandrette rør genanvendes, hvis skift er forsvarligt udført i rigtige materialer

E/F Rosagården 1-5

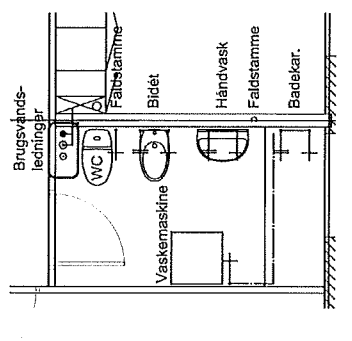
### 3 værelses – Gav: Løsning 1 – Synlige Rør

- Nyt:
  - Stigrør flyttes in på badeværelse
  - synlige rør på badeværelse
- Ændret:
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab

E/F Rosagården 1-5

### 3 værelses – Gav: Løsning 2 – Skjulte rør

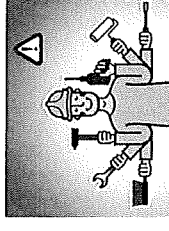
- **NYT:**
  - Stigrør flyttes in på badeværelse
- **Ændret:**
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab
- **Uændret:**
  - Skjulte vandrette rør genanvendes, hvis skift er forsvarligt udført i rigtige materialer



E/F Rosagården 1-5

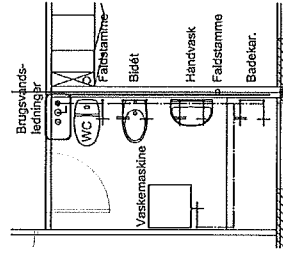
### Krav til løsningen – ”Gør det selv”

- Kobber rør må ikke længere anvendes
- Vedtægter skal overholdes
- Bygningsreglement skal overholdes
- Vandmålere m. fjernaflesning
- Afsluttet inden samlede projekt



E/F Rosagården 1-5

### 3 værelses Gav



E/F Rosagården 1-5

### Ny Rørplacering

- Hvorfor denne løsning?
- Naturlig rørplacering, våde ting i våde rum...
  - Mindre omkostning ved fremtidige skader
  - Mere plads i klædeskab, for 2 og 3 værelses
  - Bygningsforsikring dækker vandskader
  - Billigere forsikringspræmie
  - Hurtigere installation imens gamle rør bruges

E/F Rosagården 1-5

## Valg af Leverandør

- Udbud sendt til 4 VVS firmaer
- Stor nok til at løfte opgaven
- Opgaven beskrevet i præcise detaljer
  - Materialer, Placering, Udførsel, Reetablering
  - Miljø rapport, inspektion af ejendommen mm.
- Alle inviterede svarede positivt
- Overraskende stor prisforskel

E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE

2. Endelig godkendelse af udkliffing af foreningens brugsvandstrø.

I forærgelse af den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 10/8 2017, hvor det blev besluttet at fremme udkliffingen af foreningens vandstrø mest muligt, har ingeniørfirmaet Rosgaard udbudt arbejdet projektbeskrivelse, udbudsmateriale og afholdt licitation, hvor der blev afgivet 5 tilbud og efterfølgende har ingeniørfirmaet Rosgaard indstillet John Jensen A/S som hovedentreprenør på byggeprojektet.

Entreprisen er tilbudt udført til en samlet sum på kr. 12.799.940 inkl. moms. På den ekstraordinære generalforsamling er der budgetteret med en entrepris på kr. 14.000.000 inkl. moms.

Under forudsætning af at udgifter til rådgiver, entrepriseløsning og låneomkostninger i øvrigt fastholdes med samme budgettal som på den ekstraordinære generalforsamling, skønnes det samlede budget for "projekt brugsvandstrø" at udgjøre i alt ca. kr. 15.535.000, jf. nedensstående.

Projekt brugsvandstrø		Inkl. moms
Ingeniør jf. aftale		565.000
Entreprenør jf. tilbud		12.799.940
Uforudsete omk. 15% af entrepris		1.919.991
Entreprisforsikring anslået		50.000
Låneomkostninger anslået		100.000
<b>Finansierings behov brugsvandstrø i alt</b>		<b>15.434.931</b>

E/F Rosagården 1-5

## Valg af Leverandør

Supplier	Bid
Christoffersen & Knudsen AS	13.791.106
H.P. Christensen & Chr. Berg AS	11.243.625
John Jensen AS	16.166.624
VVS og Varmeteknik AS	15.390.803
Norddea Kredit	16.166.624
<b>Udbud Forsyningsvand GV Roskilde</b>	<b>20.361.856</b>

E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE

Det bemærkes, at på daværende generalforsamling blev der afsat 5% af entreprissummen på både vandtrø og fællesmønstret til uforudsete udgifter.

Der blev givet samlet budgetteret finansieringsbehov på i alt kr. 15.415.000.

Rådgiverne ingeniør anbefaler at der afsættes 15% af entreprissummen til uforudsete udgifter til denne del af projektet, hvilket er medtaget i ovenstående budget som viser et samlet finansieringsbehov på ca. kr. 15.435.000, svarende til en forøgelse af de samlede budgetterede udgifter til vandtrøprojektet på kr. 20.000.

Projektet og specifikke planer og nærmere beskrivelse vil blive gennemgået af ingeniørfirmaet Rosgaard og VVS firmaet John Jensen A/S på generalforsamlingen. Vedlagt er indstillingen fra ingeniørfirmaet Rosgaard og VVS firmaet John Jensen A/S til medbringende en "prøveopsstilling" af den planlagte løsning for rørføring mv.

Det samlede budget for både projekt faldslammer og projekt brugsvandstrø kan herefter opgøres til ca. kr. 22.224.000 (oprindeligt samlet budget kr. 22.204.000).

For de enkelte ejerlejligheder kan der budgetteres med følgende udgifter:

	Ydelse		Rente		Afdrag		Andel af fælleslån
	pr. kv.	pr. md	pr. år	pr. år	pr. år	pr. år	
Fordelingstal	84	1.799	600	7.194	2.560	4.634	115.521
Fordelingstal	71	1.520	507	6.081	2.164	3.917	97.643
<b>Fordelingstal</b>	<b>47</b>	<b>1.006</b>	<b>335</b>	<b>4.025</b>	<b>1.433</b>	<b>2.593</b>	<b>64.637</b>

E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE

For så vidt angår finansieringen af projektet blev den godkendt på den ekstraordinære generalforsamling. Vilkårene gennetages dog overordnet her:

- Budgetter er baseret på at lånerammen udnyttes fuldt ud og det bemærkes, at der er tilbudt en variabel rente på 2,25% p.a. og lånet tilbagebetales over 20 år.
- Det bemærkes i øvrigt, at det fremgår af oplægget, at ejerforeningens medlemmer hæfter personligt og solidært for byggekrediten og pro rata på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltagt i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfører sin andel af fælleslånet, deltagt ikke i hæftelsen.
- Deilagere i fælleslånet kan, ved udgangen af et kvartal, til enhver tid indfri deres andel af fælleslånet. Omkostningen ved indfrielse vil være et gebyr på kr. 800,00 til Nordica og kr. 800,00 til Real Administration. Bestyrelsen fremgår på baggrund af den afholdte licitation forslag om at ejerforeningen ved dennes bestyrelse indgår entrepriser aftale med John Jensen A/S, med henblik på at gennemføre den beskrevne udskiftning af foreningens brugsvandrer, og bestyrelsen bemyndiges dermed til at indgå de fornødne aftaler i denne forbindelse.

E/E Rosagården 1-5