

## E/F Rosagården 1-5

### **Ekstraordinær Generalforsamling 2018-08-14**

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

## DAGSORDEN EOGF 14/8-2018

1. Valg af dirigent
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/F 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



**Alm  
Brand**

almbrand.dk

E/F Rosagården 1-5

## Løsningen

Løsning inkluderer

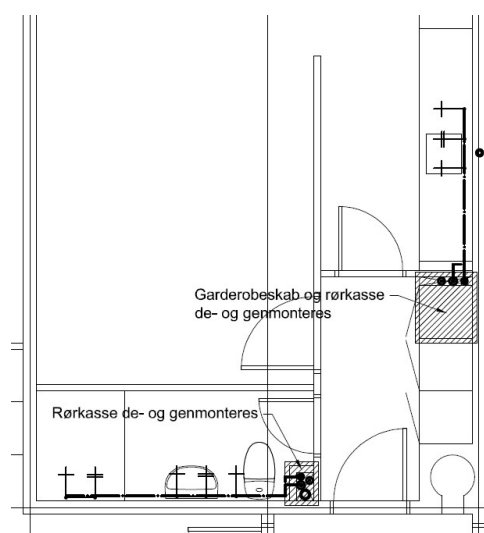
- Alle kobberør ud af systemet
- Vandmålere m. fjernaflæsning
- Stigrør på badeværelses
- Synlige rør som standard løsning
- Andet er for egen regning... eller tilvalg



E/F Rosagården 1-5

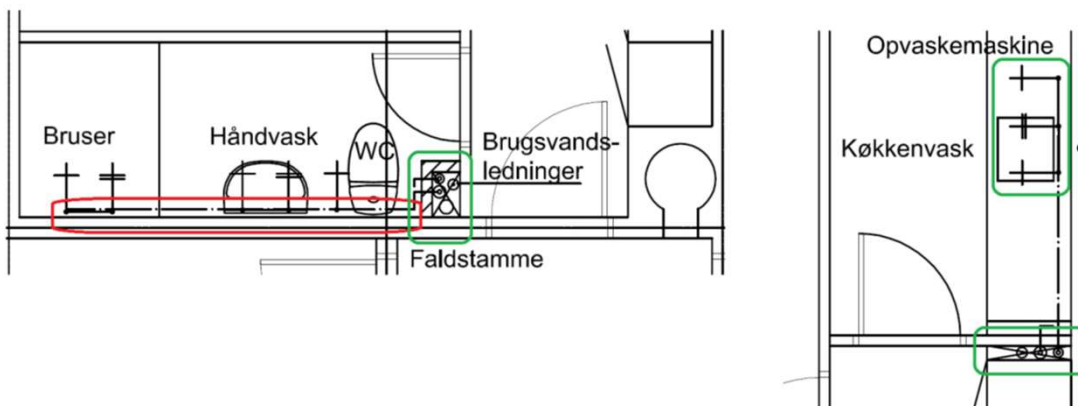
## 1 værelses - Stigrør på same plads

- **Nyt:**
  - Fastmonteret bruser
  - Udgangspunkt, synlige rør på badeværelse
- **Ændret:**
  - Fliser på rørkasse, genmonteres ikke
  - Inspektionslem til måler



E/F Rosagården 1-5

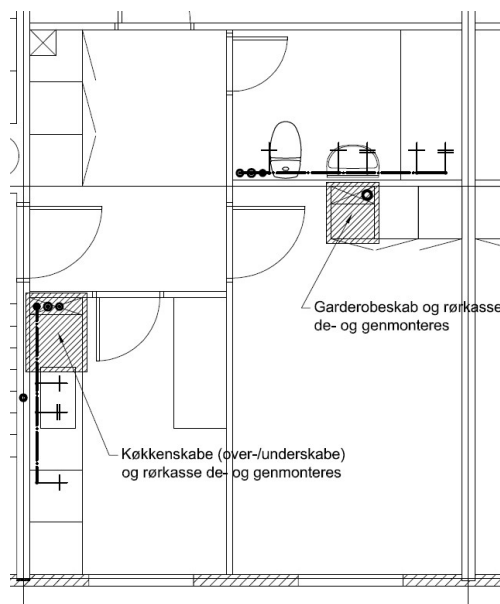
## 1 værelses



E/F Rosagården 1-5

## 2 værelses: 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

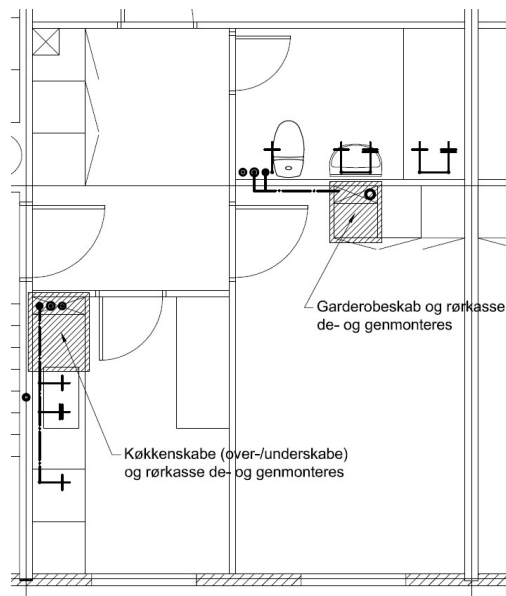


E/F Rosagården 1-5

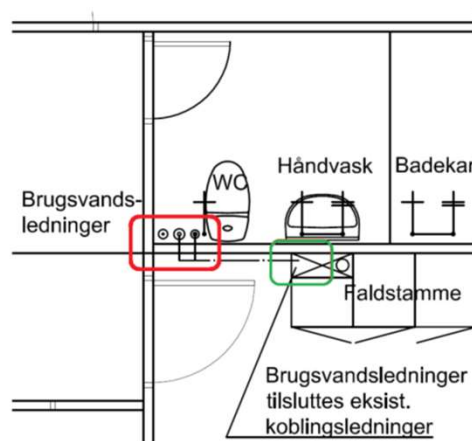
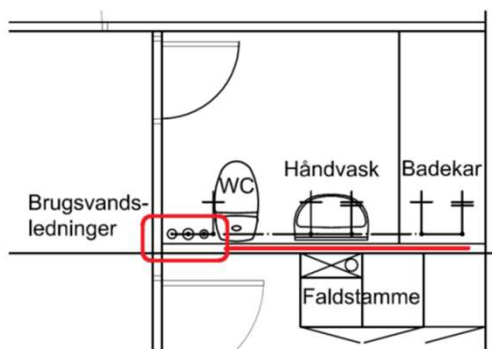
## 2 værelses: Løsning 2 – Skjulte rør

- **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



## 2 værelses

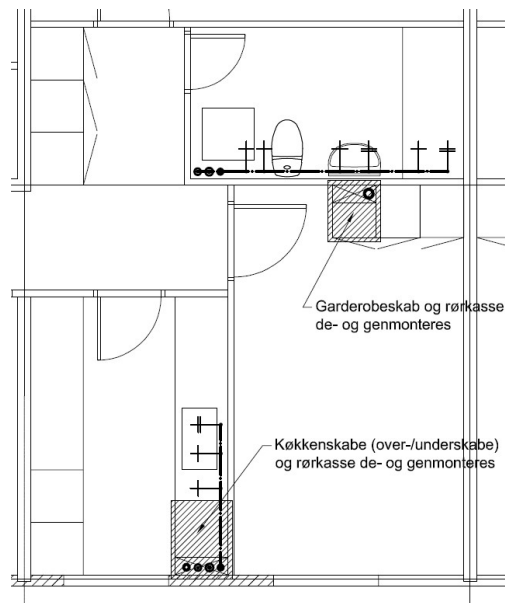


E/F Rosagården 1-5



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

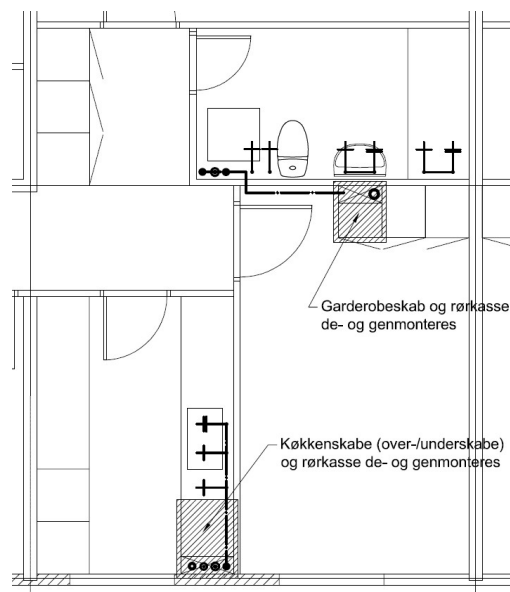
- **Nyt:**
  - Stigrør flyttes in på badeværelse
  - synlige rør på badeværelse
- **Ændret:**
  - Vandmålere i køkken og bad
  - Mulighed for bedre plads i klædeskab



E/F Rosagården 1-5

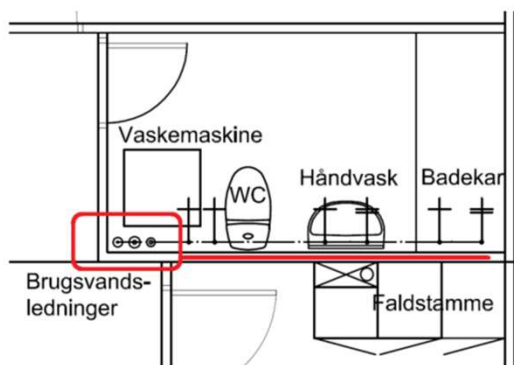
## 3 værelses – Midt: Løsning 2 – Skjulte rør

- **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

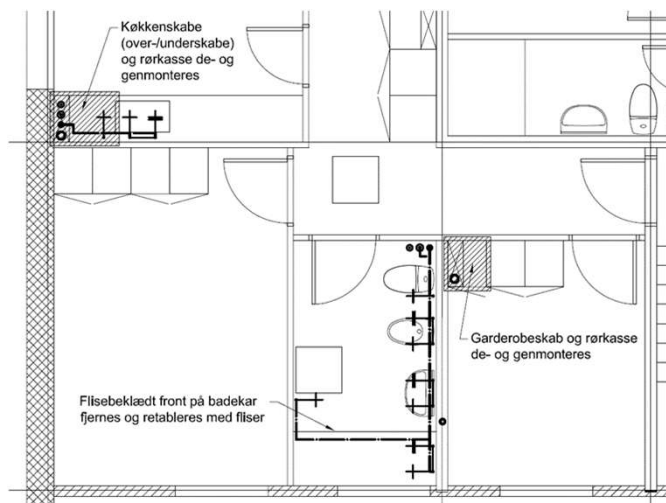
## 3 værelses Midt



E/F Rosagården 1-5

## 3 værelses – Gavl: 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

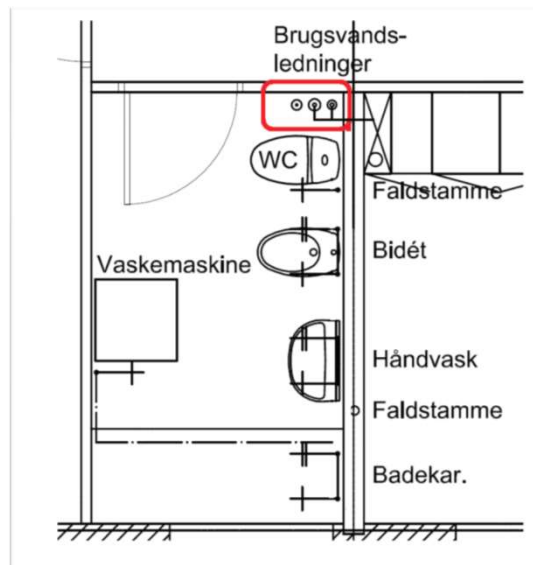


E/F Rosagården 1-5



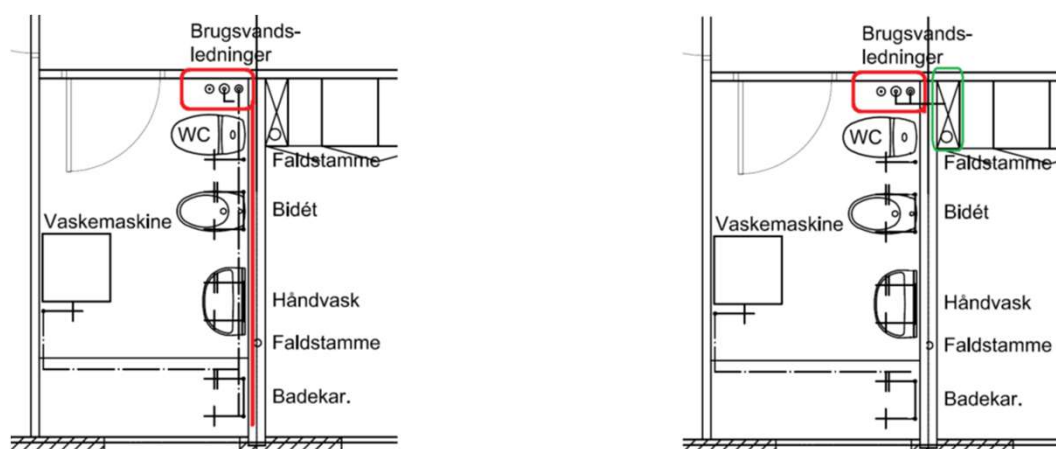
## 3 værelses – Gavl: Løsning 2 – Skjulte rør

- **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 Gavl



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. fjernaflæsning
- Afsluttet inden samlede projekt



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 forsikrings præmie
- Hurtigere installation imens gamle rør bruges

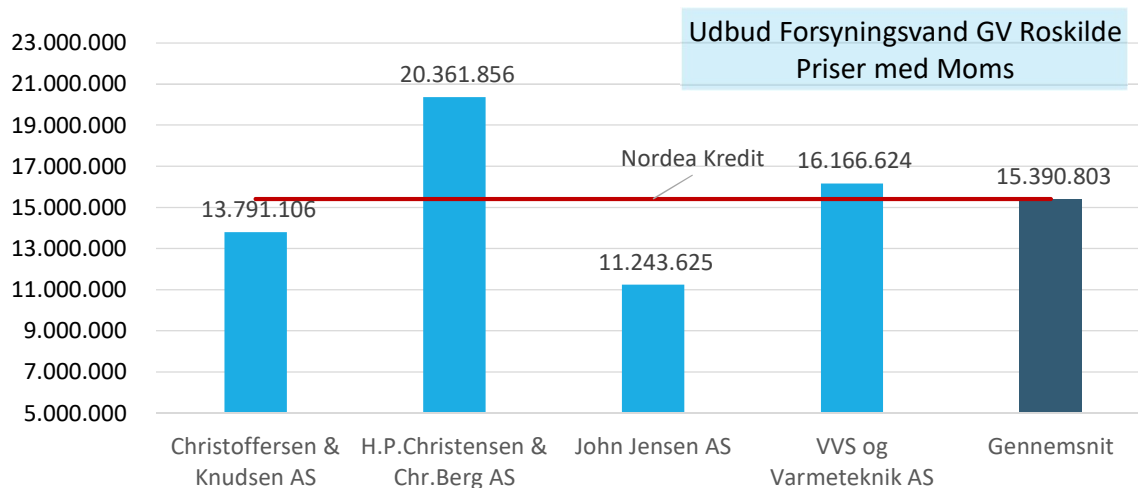
E/F Rosagården 1-5

## Valg af Leverandør

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

E/F Rosagården 1-5

## Valg af Leverandør



E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE

### 2. Endelig godkendelse af udskifning af foreningens brugsvandrør.

I forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 10/8 2017, hvor det blev besluttet at fremme udskifningen af foreningens vandværk mest muligt, har Ingeniørfirmaet Rostgaard udarbejdet projektbeskrivelse, udbudsmateriale og afholdt licitation hvor der blev afgivet 5 tilbud og efterfølgende har Ingeniørfirmaet Rostgaard 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 entreprisensum på kr. 14.000.000 inkl. moms.

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

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

E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE

### Det bemærkes, at på daværende generalforsamling blev der afsat 5% af entreprisensummen på både vandværk og faldstammeprojekt til uforudsete udgifter.

Det gav et samlet budgetteret finansieringsbehov på i alt kr. 15.415.000.

Rådgivende ingeniør anbefaler at af der afsættes 15% af entreprisensummen 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 vandværksprojektet på kr. 20.000.

Projektet og specifikke planer og nærmere beskrivelse vil blive gennemgået af Ingeniørfirmaet Rostgaard og VVS firmaet John Jensen A/S på generalforsamlingen. Vedlagt er indstillingen fra Ingeniørfirmaet Rostgaard.

VVS firmaet John Jensen A/S vil medbringe en "prøveopstilling" af den planlagte løsning for rørføring mv.

Det samlede budget for både projekt faldstammer og projekt brugsvandsrør 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	Ydelse	Ydelse	Rente	Afdrag	Andel af
		pr. kvrt.	pr. md	pr. år	pr. år	pr. år	fælleslån
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
Fordelingstal	47	1.006	335	4.025	1.433	2.593	64.637

E/F Rosagården 1-5

## FORSLAG TIL VEDTAGELSE



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

- Budgettet 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 solidarisk for byggekreditten og pro rata på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltager i låne optagelsen eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.
- Deltagere 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 Nordea og kr. 800,00 til Real Administration.

Bestyrelsen fremsætter på baggrund af den afholdte licitation forslag om at ejerforeningen ved dennes bestyrelse indgår entreprisaf tale med John Jensen A/S, med henblik på at gennemføre den beskrevne udskiftning af foreningens brugsvandsrør, og bestyrelsen bemyndiges dermed til at indgå de fornødne aftaler i denne forbindelse.

E/F Rosagården 1-5

