

Emner med forslag til behandling /vedtagelse på generalforsamlingen:

1. Pool-renovering

I forlængelse af stævningen af Wessels Have har bestyrelsen foranlediget at Øllgaard Ingeniører gennemgik hele pool-området for en vurdering af, hvilke udfordringer vi kunne stå overfor.

Øllgaards konklusion er:

- 1) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved de 4 indgangsdyser til det store bassin
- 2) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved skimmekasserne
- 3) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved ydersiden af ende gavlen ved rør
- 4) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved lamperne i bassinet
- 5) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved alle klemlister der holder papmembranen
- 6) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved injisering af revner i betonen
- 7) Der er ikke konstateret utætheder i tagpapmembranen. Det vurderes, at der er 5-15 års levetid i membranen, når alle kantskiner og klemlister er gjort funktionsdygtige.
- 8) Alle tekniske installationer i teknikrum skal eftergås for utætheder, idet der er konstateret flere sådanne.
- 9) Generelt anbefales det at alle de tekniske installationer efterses af et specialfirma, for at få etableret et funktionsdygtigt anlæg, der er tæt og som fungerer mere energioekonomisk end det nuværende anlæg.

Gennemgangen viste ikke nogen umiddelbare problemer med vandnedsivning til garagen og derfor ikke nogen umiddelbare problemer med membranen. Der er nogle udfordringer omkring kanten af membranen, som vi skal tage initiativ til bliver løst.

Øllgaard påpeger at vi står overfor en større renovering af pool-anlægget og har påpeget, at vi bør tage initiativ til en række vedligeholdelsesopgaver:

Øllgaard har i et notat foreslået følgende tiltag:

Tiltag:	Forslag til udbedring:	Overslagspris
1 Udskiftning af folie	Den eksisterende folie fjernes og bortskaffes. Underlaget eftergås for ujævnheder og revner, som udbedres. Efterfølgende pålægges ny folie.	200.000 kr.
2 Vandindtrængen i teknikrum	Der er kommet mere skræppe regler omkring pools, kemikalier, og hvordan det skal håndteres. Derfor vil en renovering af dette omfang skulle leve op til de nye regler - også til opbevaring af kemikalier m.m.. Skjulter rør skal trykprøves for utætheder, og betonkonstruktionen tjekkes for revner, som eventuelt skal udbedres, og sandfiltre udskiftes.	575.000 kr.
3 Udskiftning af skimmekasser	I forbindelse men udskiftningen af folie skal 4 stk. skimmekasser udskiftes, da de eksisterende er kraftigt angrebet af korrosion, og indløbene er skadede.	125.000 kr.
I alt, inkl. moms		1.350.000 kr.

Øllgaard anbefaler os at udføre alle opgaver samtidigt, da de enkelte punkter er nært forbundet med hinanden og vil kunne reducere de samlede omkostninger. Øllgaard forventer herefter lavere driftsomkostninger og et tidssvarende pool-anlæg.

Bestyrelsen har bedt Øllgaard om at tilvejebringe udbudsmateriale og give os navne på 3-4 entreprenører, som de vil kunne anbefale til denne opgave, og forhåbentlig kunne fremvise konkrete tilbud til generalforsamlingen til igangsættelse umiddelbart efter generalforsamlingen.

Om alt går efter planen planlægger bestyrelsen at igangsætte projektet omkring 1. oktober.

Bestyrelsen foreslår at vi bruger grundfonden til dækning af denne udgift. April 2016 indeholder grundfonden rundt 760.000 kr, efter finansiering af altankasserne på 1. Sal. Dette efterlader en manko på 590.000 kr., som bestyrelsen foreslår dækket ved et engangsbidrag fra ejerne fordelt over 6 betalinger:

Pool Projekt -månedlig ydelser (kr.):

Fordelingstal:	jul/16	aug/16	sep/16	okt/16	nov/16	dec/16
45	630,07	630,07	630,07	630,07	630,07	630,07
64	896,10	896,10	896,10	896,10	896,10	896,10
67	938,11	938,11	938,11	938,11	938,11	938,11

72	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12
75	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12
89	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14
97	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om accept af følgende – Ja / Nej:

- Grundfondstræk på 760.000 kr. til dækning af pool-renovering, og
- Godkendelse af et engangsbidrag 590.000 kr.. Overdækning tilbagebetales til den enkelte ejer efter fordelingstal.

2. Vedtægtsændring i relation til § 16.1 om vedligeholdelse især om altangulve:

Bestyrelsen mener, belært af tidligere års erfaringer og ikke mindst de seneste erkendelser omkring altanbelægningen, at der er behov for en præcisering af § 16.1 og foreslår, at vi med vores tiltag omkring belægning på altanerne samt igangsættelse af en vedligeholdelsesplan for klimaskærmen får ryddet op i tidligere praksis og tager ansvaret for den fremadrettede vedligeholdelse af det, som henhører til ejerforeningens ansvar i henhold til vores vedtægter.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om at tage stilling til følgende ændring af § 16.1 – Ja / Nej

§16.1

Bestyrelsen foreslår en ny formulering af § 16.1 til erstatning af den hidtidige:

§ 16.1: Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af ejerlejlighedsejendommen Wessels Have foretages af foreningen, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere. Den udvendige vedligeholdelse omfatter lejlighedens fælles forsyningsledninger og fælles installationer inklusive centralvarmeanlæg i den enkelte lejlighed. Altaner og vinduer holdes udvendigt vedlige af foreningen. Dette gælder dog ikke belægningen på altangulvene på 1., 2. og 3. sal, hvor vedligeholdelsen, rensning af afløb og halvårlig fjernelse af nedfaldne blade påhviler den enkelte ejer.

For altangulvene gælder, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for:

- at der ikke er ændret på den underliggende konstruktion,
 - at der fortsat er uhindret afløb fra altanerne,
 - at vedligeholdelse af ejendommens facader kan foregå uhindret
 - at størrelsen/vægten af gulvbelægningen ikke overskrider den oprindelige størrelse/vægt,
 - at ændringen eller udskiftningen ikke er til ulempe for andre lejligheder.
 - at flisebelægning, maksimalt må ske i 1-2 cm lægge-mørtel
 - at der ikke fuges mellem altandæk og mur
- at enhver ejer, hvis altan ikke opfylder de foranstående regler, skal bringe forholdene i orden.*

Udskiftning af altangulv skal skriftligt forhåndsgodkendes af bestyrelsen og ske under supervision af en af bestyrelsen godkendt ingeniør/retningslinjer og udføres af en af bestyrelsen godkendt håndværker.

De af bestyrelsen og generalforsamlingen til enhver tid fastlagte retningslinjer skal respekteres, og ejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af døre mod fællesarealer, eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

3. Vedtægtsændring om valg til bestyrelse i Wessels Minde, i fortsættelse af ændringen af Wessels Mindes vedtægter vedrørende samme emne.

Bestyrelsen foreslår desuden, at vi indfører en ny paragraf (§ 12.3), der til enhver tid sikrer at Wessel Haves repræsentation i Gårdlauget Wessels Minde er forankret i Wessels Haves bestyrelse.

§ 12.3

Bestyrelsen foreslår en ny §12.3 til forankring af Wessels Haves repræsentation i Wessels Minde i Wessels Haves bestyrelse:

§ 12.3: Bestyrelsen bestemmer til enhver tid Wessels Haves repræsentation i gårdlauget Wessels Minde.