

EF Godthåbs Have
v/Tais Brüniche-Olsen
Aksel Møllers Have 4
2000 Frederiksberg

Sendt på mail: ghh@outlook.dk

Den 23. januar 2015, Sag nr. 01.1637.02 JL, GL

Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

I forlængelse af beboermøderne og særligt spørgetimerne med beboerne samt jeres forberedelse på generalforsamling 2015 vedr. vand og afløbsprojekt, skal vi hermed fremsende vores notater og redegørelser iht. aftale.

Noter fra beboermøder:

1. Tidsplan og planløsninger for de lejligheder som ligger øverst i ejendommen? Lejligheder vil være berørt i længere tid idet de strækker sig over flere opgange. Lejlighederne er afvigende i forhold til øvrige lejligheder. Vi skal have en særlig opmærksomhed på disse øverste beliggende lejligheder. De kan være en begrænsning ift. at lave sammenlægning / samling af vandinstallationer på trapperum. Det oplæg vi har lavet skal tages med det forbehold at det først er efter den komplette registrering at det kan afstemmes om det er teknisk muligt at gennemføre den ændrede løsning.
2. Tidsplanen for PJP er den realistisk? Den skitseret tidsplanen er et oplæg til dialog med bestyrelsen. Forskydninger i tidsplan vil blive meldt ud.
3. Der er beboere der ønsker opsætning af afskærmning udført som træskellet med plader og hængelås? Vi tager en snak med bestyrelsen. Særligt i de lejligheder hvor adgang er påkrævet via stue/værelse.
4. Hvorfor vandrette rør? Som udgangspunkt for at reducere antallet af bi- vandmålere i ejendommen og for at nedsætte og lette driften på foreningens rør fremover. Folk

spørger til om de kan få lov til at stemme til generalforsamlingen på A: lodrette rør i køkken* eller B: vandrette rør*? Beboer får lov til at stemme så vidt PJP er oplyst.

5. Rørene til køkkenet kan de vandrette kunne føres på bagtrappen og først ved vinduet/ydervæg føres ind i lejlighed? PJP ser på muligheden. Efterfølgende undersøgt og er som udgangspunkt ikke muligt pga. trappen.
6. Flere beboere havde et behov for, at vide om vi registrerede i alle lejligheder, hvilket vi gør.
7. Badekarrene har vi vist fået oplyst til beboerne som, at de skal fjernes for fremføring af ny vandinstallation. 2-3 beboer oplyste at kar ikke kan komme ud igennem døren. Folk der har fået nye badeværelser må skære badekarrene i mindre stykker. Korrekt og del af projekt. Nye badekar er indeholdt i projektet.
8. Beboer spørger om foreningen har ret til dette, idet han ved nyt badekar vil blive ringere stillet (nyt badekar vil givet være mindre dybt) idet han mener at badekar er hans ejendom. Spørgsmålet skal forelægges administrator/advokat for afklaring.
9. Rørkasser hvordan og hvorledes skal beboere forholde sig til det og hvad hvis nogle har skjult installationer i væg som er inspicier bare men ikke tilgængelige uden at nedbryde væg. Det afklares ved gennemgang af lejligheder. Hvis det er noget som skjuler eksisterende installationer og er udført af beboere vil beboere få besked om at det skal nedtages før rørarbejder udføres.
10. Flyttes gasrøret? Flytning er ikke indeholdt i budgettet. Ideen kan dog være god hvis der kommer ændrer rørføring. Undersøges ved projektering og lejlighedsregistrering.
11. Forsænkede lofter, skabe og lignende skal de fjernes? Ja på samme vilkår som rørkasser. Dvs. ekstra opkrævning såfremt de er i køkkener eller hvor der i forvejen er installationer. Hvis de er i områder hvor der ikke tidligere har været, men nu kommer installationer vil det være en del af projektet.
12. Allerede moderniseret installationer i bad og køkken. Kan de genanvendes? Måske – de vil i det omfang det er muligt og teknisk forsvarligt. Individuelle muligheder afklares ved registrering og meddeles til beboere.
13. Hvorledes vil man forholde sig til beboernes indbo/sikkerhed mod indbrud og tyveri, når nøgler er i frit omløb etc. PJP har evt. foreslået at der laves byggesagscylindre til lejligheder hvis der er ønske om at kopiering af nøgler ikke må risikeres. Dette medfører dog projektkomkostninger som ikke er indregnet (men bør kunne indeholdes i budgetter).

14. Beboer spørger til om der evt. kan komme en række sikre depoter til rådighed for beboerne (Shurgard) som de kan hensætte møbler, tæpper og andet værdifuldt indbo mens byggesagen er undervejs
15. Beboer spørger til vandspild ved løsning med "vandrette rør". Beboer har ret i at der fra hovedledning skal aftømmes ca. 8-10 meter koblingsledning før end man har vand herfra, hvor det i dag er ca. 1 meter. I dag vil beboere derfor opleve at skulle aftappe ¼-1/2 liter vand hvor de fremover risikerer at skulle tømme op mod 1,8-2 liter vand. Ventetiden kan være op til 10 sekunder jf. normen og reglerne, hvilket kan opleves som lang tid. Omvendt vil det vand der så kommer fra hovedledningen være koldt i modsætning til nu hvor det opvarmes af det varme vand. Vi bemærker at hvis der går tid mellem aftapninger vil vand i koblingsrør fra hovedledninger til vandtapsteder blive hhv. koldere/varmere som følge af samplacering af koldt og varmt vand – dette til trods for at rør isoleres. Ved aftapning kort efter hindanden opleves dette "vandspild" ikke.

Vi har efter beboerorienteringsmøderne haft drøftelser med kommunen vedr. hvad der skal søges byggetilladelse på og ift. vådrumssikringsmuligheder. Følgende er svar fra Frederiksberg Kommune:

"Ejendommen (eller dennes rådgiver) skal søge om tilladelse idet vi flytter installationerne fra den oprindelige placering. Der er ikke krav til etablering af vådrumssikring på alle vægge og gulv fordi rør og faldstammer skiftes."

Vurdering af løsning med "vandret" føring (A) og "lodret" føring (B)

Vi vurderer på nuværende tidspunkt, at begge løsninger A og B er udgiftsneutrale i forhold til hinanden. Dette vurderes ud fra, at løsning A som tegnet vil kræve rørkasser og hulboringer i vægge mm. Beløbsmæssigt antages det at være samme udgift som, at føre et ekstra sæt stige-strenger op i hver opgangsside (B). Der er dog øget udgift til vedligeholdelse (flere rør) samt ekstra udgift til måler aflæsninger/regnskab samt udgift til løbende udskiftning af målere hvert 6 år ved løsning B – lodret føring.

Ift. målerudskiftning er et estimat at vi ved model A kan spare ca. 250-300 målere. En måler koster udskiftet ca. 300-500 kr. afhængigt af aftale med ISTA et al. Dermed vil besparelsen på målerudskiftning hvert 6. (maksimalt 8.-10. år) formodes at være ca. 110.000 kr. plus moms.

Hertil kommer at ved fremtidige driftsscenarioer, har foreningen nedsat deres samlede rørmængde med ca. 30-40% ift. tilfældet i dag. Samt et fremtidig udskiftning ikke vil være destruktiv i boliger i samme omfang, hvormed retableringsomkostningerne nedsættes ved dette tilfælde.

Idet denne udskiftning først antages nødvendig om ca. 50 år er det dog meget svært at værdisætte pt. men det vurderes at omkostningen ved udskiftning fremover vil være ca. 60% af udgiften nu her for vandinstallationen.

Omvendt vil beboerne så have en ekstra bygningsdel som de har ansvar for at vedligeholde og drifte, hvilket økonomisk set er en fordel for ejerforeningen, men som ved mislighold kan medføre dyre skader.

Endvidere vil det være vores vurdering, at løsning A vil medføre en længere ventetid på koldt og især varmt brugsvand, som vil medføre et øget vandspild. En overslagsberegning viser at ca. 3-4 aftapninger af hhv. koldt og varmt brugsvand for at opnå helt koldt eller varmt vand medfører vandspild (hvis det ellers ikke anvendes under aftapning) på ca. 10-15 liter vand pr. døgn. Set i relation til at et normalvandforbrug er ca. 110 liter pr. døgn pr. beboer må det siges at være mærkbart. Ud over vandspildet vil der også være en vis ventetid – op til 10 sekunder, hvilket i forhold til nuværende installation kan virke irriterende på beboere.

I nye / moderne etagebyggerier, er det dog helt sædvanlig metode for udførelse af vandinstallationer, hvor disse trækkes op centralt i ejendommen og fordeles (typisk i gulve) til aftapningssteder. Tilsvarende er gældende ved husbyggeri.

Derfor skal løsningen vurderes med de fordele den har, men også med de ulemper som den præsenterer.

Kort fortalt er løsning A en fordel for ejerforeningen mens løsning B er en fordel for de enkelte beboere.

Såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer til det ovenstående, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

Jacob Lemche