GODTHÅBS HAVE EJERFORENING

WWW.GODTHAABSHAVE.DK
E-MAIL: EJERFORENINGEN@GODTHAABSHAVE.DK

7. oktober 2022

Information om faldstammeprojektet

Kære beboere/ejere i Godthåbs Have

Udskiftningen af vores faldstammer er nu i fuld gang, og selv om arbejdet skrider fremad, så har det været ramt af nogle indledende udfordringer. Når der desuden er tale om særdeles omfattende arbejder, som griber ind i både vores hverdag og vores lejligheders allervigtigste installationer og funktioner, så stiller det så meget desto større krav til den information, man som beboer har brug for, for at føle sig ført trygt igennem projektet. Vi ved det, og vi bor her jo også selv.

I den forbindelse er det bestyrelsen magtpåliggende at orientere jer alle om, at vi er bekendt med de udfordringer af enhver art, der har præget kommunikationen fra entreprisens aktører.
Bestyrelsens repræsentanter har og vil løbende deltage i bygherremøderne, og vi vil i endnu højere grad end tidligere rette vores fokus mod den kommunikation, som er så afgørende for, at vi kommer ordentligt i mål med projektet.

Vi vil stille krav og følge op, og vi håber, at vi dermed kan komme en del af en utryghed og utilfredshed til livs, som har præget projektet i de første etaper.

Til almen orientering og forståelse af det igangværende arbejde, følger nedenfor en sammenfatning af projektet samt nogle billeder fra en af de opgange, der er blevet afsluttet og afleveret.

Projektforløb og -status
Vores ejendom har en del år på bagen og er bygget i 3 etaper:

Etape I: Godthåbsvej 35-41, der går til 6. sal og AMH 2-4, der går til 9. sal.
Etape II: AMH 6-18, der går til 9. sal
Etape III: AMH 20-22, der går til 9. sal og 24-30, der går til 6. sal.

Det betyder, at der både i overgangen mellem bygningsdele der går fra 6 etager til 9 etager og i overgangen mellem de enkelte bygningsetaper, vil være faldstammestrenge, der indbygnings- eller placeringsmæssigt kan adskille sig fra "normen", dvs. opgangene som de er flest. Det er ikke nødvendigvis ensbetydende med at det er et problem, men har desværre vist sig at kunne være det.

Uge 1 (32) - Aksel Møllers Have 2, st.th. & 1.-9. tv.
Projektets første faldstammestreng i nr. 2, st.th & 1.-9. tv. viste sig således at være et sådant problem, idet selve faldstammen var indstøbt i en betonforstærkning, i væggen mellem køkken og bad.
Denne udfordring betød at FLD allerede efter ca. to ugers arbejde på strengen, kunne forudse at de ville blive forsinket min. 2 uger, uden dog at have det fulde overblik over hvilke udfordringer de ville støde på.
Da betonforstærkningen omkring faldstammen udgør en del af murens bærende element, har FLD bl.a. været nødsaget til at tilføje et terracottanet omkring den nye faldstamme, for at sikre samme styrke som hidtil.
Dette er et ekstra element, der ikke var med i den oprindelige plan og derfor først skulle afklares og bestilles.

Uge 2 (33) - Aksel Møllers Have 2, st.tv. & 1.-9. th / Aksel Møllers Have 4, st.th. & 1.-9. tv.
Næste faldstammestreng til udskiftning var strengen, der deles af AMH 2 & 4, hhv. fra højre og fra venstre. Denne streng var den første "normale" streng, dvs. den der typemæssigt ligner flest strenge i AMH 2-22. Selve hovedfaldstammen befinder sig i et hulrum bag en skalmur i badeværelset i nr. 4 og er derfor fritstående i hulrummet.
Selvom projektet for denne streng heller ikke er kommet i mål indenfor de oprindeligt planlagte 4 uger eller den justerede projektplans 5 uger, så er det dog denne streng der er forløbet mest planmæssigt. Samtidig har arbejdet med denne streng bidraget med nyttig viden og læring, i forhold til de efterfølgende strenge med samme opbygning.
Badeværelserne i nr. 2 blev færdigmeldt fredag i uge 39 og i nr. 4 mandag i uge 40. For begge sider har det dog været muligt at benytte toiletterne allerede i ugen op til færdigmeldingen.

Uge 3 (34) - Aksel Møllers Have 4, st.tv. & 1.-9. th
Denne streng befinder sig i overgangen mellem etape I og etape II og adskiller sig derfor som den første streng i nr. 2, ved at stå alene, men til gengæld at være muret ind i det der på byggetidspunktet var en ydermur. Det betyder at den også har budt på nogle udfordringer, sammenlignet med de "normale" strenge.

Uge 4 (35) - Aksel Møllers Have 6, st.th. & 1.-9. tv.
Denne streng er første faldstammestreng i etape II og som nabostrengen i nr. 4 en "stand-alone", dvs. den deles ikke med nabolejligheden. Da den heller ikke ligger op ad en ydermur, idet etape II er bygget "på" etape I, har man åbenbart valgt at lægge faldstammerøret i et køkkenskab, i stedet for i et hulrum i badeværelset. Da FLD konstaterer dette i forbindelse med før-registreringen, vælger de at udskyde opstarten af denne streng, for at beboerne i disse lejligheder kan få tid til at rydde i køkkenet, i stedet for badeværelset, som oprindeligt meddelt.
Dette skaber naturligvis en del frustration blandt beboerne, der mentalt har indstillet sig på den oprindelige dato for opstart og måske har arrangeret alternativ indkvartering. På den anden side bør det være en fordel for disse, at de får den nødvendige tid til at forberede køkkenet på det kommende indgreb.

Uge 5 (36) – Aksel Møllers Have 6, st.tv. & 1.-9. th. / Aksel Møllers Have 8, st.th. & 1.-9. tv.
Denne streng er i store træk identisk med strengen mellem AMH 2 og 4. Projektet har nu været i gang i 4 uger og FLD har efterhånden høstet så meget erfaring fra de foregående opgange, at de vurderer at den oprindeligt plan med en projektperiode på 4 uger, ikke er realistisk.
FLD vælger derfor at meddele bygherre (Ejerforeningen) at de vurderer at det er nødvendigt at justere i deres oprindelige plan og ændre projektperioden fra 4 til 5 uger. Ejerforeningens bygherrerådgiver Peter Jahn & Partner (PJP) er enig i denne vurdering og mener at det er en realistisk plan. Denne information udsendes til alle medlemmer/beboere som medlemsudsendelse torsdag d. 8. september.
Samtidig opdateres den oprindelige tidsplan for projektet, så den afspejler de 5 ugers projektperiode og opstart af de næste etaper udskydes, for at give FLD mulighed for at få indhentet de forsinkelser der er opstået i de første 4 uger af projektet.
På baggrund af erfaringerne med "overraskelser" fra de første opgange, besluttes det at FLD skal besøge nogle af lejlighederne i Etape III, for at registrere præcis hvor faldstammerne er placeret, så de allerede i god tid kan tage det med ind i deres tids- og arbejdsplan, hvis det viser sig at der er uoverensstemmelse mellem deres tegningsmateriale og de faktiske forhold.
I samme periode opfordrer bestyrelsen ligeledes FLD til at gøre det samme for Godthåbsvej 35-41, når de er kommet længere frem i projektforløbet, men i god tid inden opstart på udskiftningen af disse sidste 4 opgange.

Uge 8 (39) – Aksel Møllers Have 8, st.th. & 1.-9. tv. / 10, st.tv. & 1.-9. th
FLD starter de første projekter op i henhold til den nye projektplan, dvs. med en 5 ugers projektperiode og 2 ugers periode til mangelgennemgang og udbedring.

Uge 9 (40) – Aksel Møllers Have 10, st.th. & 1.-9. tv
FLD starter de næste projekter op i henhold til den nye projektplan.

Tilbagemeldingen efter 2. uge efter revideret plan er positiv. Fremdriften ser ud til at holde den nye detailtidsplan.

Bestyrelsen og PJP følger dog nøje fremdriften i henhold til den opdaterede projektplan, for at sikre at planen kommer til at holde.

For at sikre at bestyrelsen har det fulde overblik over de informationer der udsendes/uddeles til beboerne, er der indgået aftale med FLD om at bestyrelsen fremover modtager kopi af samtlige informationsbreve, der udsendes/uddeles til beboerne i de enkelte opgange.

Bestyrelsen vil være repræsenteret ved de månedlige bygherremøder med 1-2 repræsentanter, sammen med vores bygherrerådgiver. Indtil vi er trygge ved at den nye tidsplan holder og projektet er tilbage på skinner, vil bestyrelsen forbeholde sig ret til at indkalde til statusmøder mellem bygherremøderne.

Sideløbende med fokus på den nye tidsplan, arbejder bestyrelsen og vores bygherrerådgiver på at sikre en hurtig og ordentlig færdiggørelse af de udestående opgange fra projektets start.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Fotoeksempler på gennemført faldstammeudskiftning

Eksempel på lejlighedstype TV

Gammel faldstamme i hulrum.

Hulrum uden faldstamme.

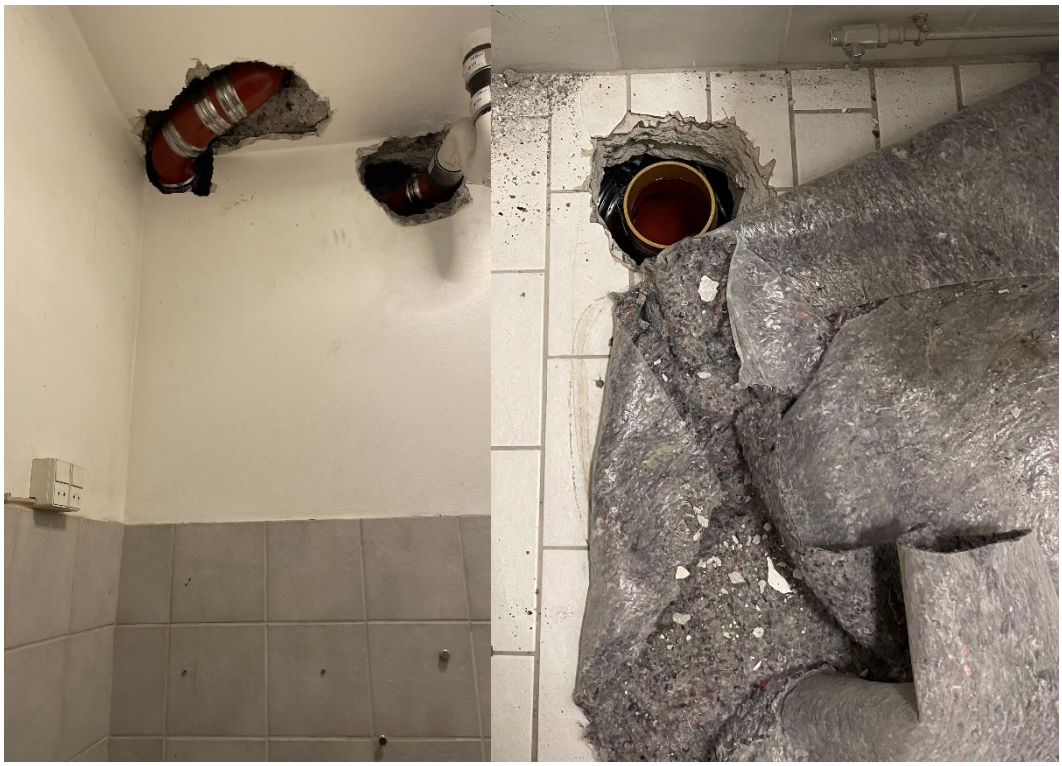
Ny faldstamme i hulrum.

Vådrumssikring før flisemontage og ny faldstamme efter maling.

Eksempler på lejlighedstype TH

Afløbsrør til faldstamme – gennemføring fra nabolejlighed (tv) og uden afløbsrør (th).

Hul efter toiletfaldstamme.



Nyt afløbsrør tilsluttet til faldstamme for henholdsvis overbo og eget toilet.

Nye afløbsrør monteret og lukning påbegyndt mod nabo og overbo.

Tilslutning af nye rør afsluttet, hul lukket, pudset og malet.

Faldstammetilslutning til toilet klar til toilet og badeværelse klarmeldt og afleveret af FLD