



December 2017

NYHEDSBREV 11

Til alle ejere og beboere i "Ejerforeningen Godthåbs Have"

Baggrund

Vi orienterede i Nyhedsbrev 9 og 10 om de kvalitetsproblemer, der var med vores renovering af afløb og faldstammer, og om de reparationsarbejder der ville blive nødvendige.

Reparationerne er nu gennemført. Dette arbejde er forløbet som planlagt, dog med enkelte undtagelser, hvortil der knyttes følgende bemærkninger:

1. Der var nogle enkelte steder, hvor de gamle afløbsinstallationer var i så dårlig stand, at det viste sig hensigtsmæssigt at foretage lokale udskiftninger. Dette er udført sideløbende med reparationerne.
2. Vi har ligeledes umiddelbart før jul gennemført en række tilfældigt udvalgte destruktive indgreb i de coatede/relinede rør, med henblik på indhentelse af en uvildig kvalitetsanalyse af de udførte renoveringsarbejder gennem Teknologisk Institut. Rapportens indhold afdækker imidlertid yderligere kvalitetssvigt som efter nytår skal afklares med hovedentreprenøren.
3. Til kombi-faldstammen i opgang Godthåbsvej 41 knytter sig følgende særlige forhold.
Denne faldstamme viste sig ved tilbagegangen, at afrensningen før coating generelt var utilstrækkelig, ligesom især faldstammens nederste del var i en ringere forfatning end de øvrige tilsvarende faldstammer. Vi har fra starten vidst, at sådanne situationer kunne opstå, og det blev altså tilfældet med denne faldstamme.

Om Godthåbsvej nr. 41

Lejlighederne beliggende nr. 41 th. og 41 tv. betjenes af den samme faldstamme, som står på tv-siden.

Dette er en af de "kombinationsfaldstammer" der er i ejendommen – altså faldstammer, som betjener både køkken og badeværelse.

Der sidder bl.a. afhærdede olieaflejringer i faldstammen som alene kan fjernes med en relativ hårdhændet mekanisk afrensning, som medfører forøget risiko for at der fremkommer huller i den. Det er derfor nødvendigt at bruge andre metoder for at renovere denne faldstamme end den sprøjtecoating, som er brugt de andre steder.

Der er 2 muligheder:

Enten en udskiftning af faldstammen: Dette giver betydelige fornyede genevirkninger for beboerne med en øget arbejdsperiode – sandsynligvis op mod 4-5 uger. Specielt lejlighederne til venstre vil blive generet af andet bygningsarbejde, idet faldstammen er indbygget skjult i væggen ud mod elevatorskakten.

Eller en relining med en "strømpeforings-teknik", hvor en ny indvendig "strømpe" i faldstammen kan dække mindre huller, som kommer ved afrensningen. Dette arbejde tager 2-3 uger. Strømpeforings-teknikken er en noget dyrere løsning end den hidtidigt anvendte sprøjtecoating, og den svarer prismæssigt stort set til prisen for en udskiftning.

Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt beslutte hvilken udbedringsform der skal anvendes.

Fremtidige forhold - alle

Når arbejdet er afsluttet, må det forventes, at der nogle få steder alligevel vil vise sig nye rustpletter på de oprindelige afløbsrør, som er blevet relinet.

Dette skyldes, at der kan være lokale utætheder i den indvendige spraycoatning.

Sådanne steder vil sandsynligvis vise sig inden for et års tid, og det er vigtigt, at alle er opmærksomme på det, og melder til driften v/ beboerkoordinator Martin Pedersen, hvis man ser sådanne nye rustpletter eller evt. utætheder.

Rustpletterne mv vil blive repareret under den garanti, der er givet på arbejdet.

Byggesagens økonomi

Det tekniske byggeregnskab er næsten færdigt, og der er reserveret et passende beløb til de resterende udestående forhold.

Som tidligere meddelt er der i forhold til det aftalte budget for byggeudgifterne et pænt overskud på byggesagen.

Det endelige byggeregnskab udarbejdes af administrator, som tillægger de diverse administrative udgifter, der ikke håndteres af den tekniske rådgiver.

Dette endelige byggeregnskab ventes færdiggjort i starten af det nye år. Dog forventes der i løbet af december at blive lavet et midlertidigt byggeregnskab med en passende hensættelse til håndtering af de resterende arbejder. Meddelelse vedrørende a/c udlodning påregnes udsendt til medlemmerne umiddelbart før nytår, hvori der er foretaget modregning af egen betalte tillægsarbejder.

Beboerkoordinatoren

Martin H. Pedersen fortsætter som beboerkoordinator 2017 ud, og vil derefter fortsat være ansvarlig for vores drift – præcis som inden renoveringen blev sat i gang.

Martins kontaktoplysninger er følgende:

- ghhrenovering@hotmail.com
- Telefon **2983 3123** (ingen SMS)

Med venlig hilsen

Bestyrelsen