



15. juni 2021
Ejd. nr. 639
VEP

Beboermøde 1

Vedr.: Ny vandinstallation – udskiftning af rør.

Mødedato og -tid: 8. juni 2021 kl. 18
10. juni 2021 kl. 18

Sted: Online – ”streamyard”

Deltagere: Flemming Ingstrup (FI), Teknisk chef, CEJ Ejendomsadministration A/S
Veysel Polat (VEP), Projektleder, CEJ Ejendomsadministration A/S
Mikkel Jürs, bestyrelsen, AB Mønten.
Jesper Gry, bestyrelsen, AB Mønten.
Beboere.

Sendes til: Bestyrelsen, Alle Beboere, administrator.

Referent: VEP

Projekt

Status:

- Projekt og løsninger er drøftet med bestyrelsen det seneste år.
- Der er udført opmåling i alle blokke.
- Udarbejdet projektmateriale for sagen
- Afholdt licitation for opgaven
- Drøftet de indkomne tilbud med entreprenør og bestyrelsen
- Udarbejdet beslutningsgrundlag for XGF på baggrund af billigste pris

Tidsplan:

- XGF afholdes 22. juni 2021.
- Kontrakt med entreprenør juni 2021
- Opstart på ejendommen, byggeplads august/september 2021.
- Afslutning sommer 2022.

Projekt:

- Omhandler komplet udskiftning af rør i bygninger, koldt brugsvand (BK), varmt brugsvand (BV) og cirkulation af varmt brugsvand (BC).
- Ekskl. Synlige rør på badeværelser efter eks. ballofixér
- Opsætning af vandmålere for alle aftag. Opstart vandregnskab. Online
- Rustfrie stålør i kælder. Alu-pex i skakte.

Udførelse:

- Arbejdet er planlagt udført som følger for hver bolig.
- Tidsplan pr. blok omdeles ved start med forventet udførelsesperiode
- Der varsles ved opstart de kælderrum som skal tømmes i god tid
- Arbejdet igangsættes i kælder.
- Der foretages førregistrering af alle boliger ca. 14 dage før arbejdet starter i en opgang. Aftale nedtagning lofter, køkkenskabe m.m.
- Midlertidig vandinstallation med koldt vand opstilles i trappen med armatur pr. etage. WC-skyl mulig, ved at hente vand i en spand.
- Der etableres badevogne pr. blok. Omfang afklares
- El og Tømrer starter med afdækning samt demontering af lofter, skabe, åbne skakt m.m.
- Ventilationskanaler midlertidig demontering evt.
- Nedrivning af eks. rør, opstilling af nye rør.
- Trykprøvning af rør.
- Isolering af nye rør, reetablering af ventilation, skakt m.m.
- Reetablering af lofter, køkkenskabe evt. inspektionslem i loft bad
- Opfølgning diverse el, og malerarbejder.
- Oprydning og rengøring
- Efter færdigmelding får beboerne skema for påtale af evt. fejl som synes og vil indgå som del af afleveringen af entreprisen. Der kommer desuden mangellister ud til beboerne igen, i forbindelse med afholdelse af 1-årsgennemgang for entreprisen..

Beboerinformationer

Der udsendes beboerinformation til alle beboere.

Det forventes at arbejdet tager 3 uger i hver opgang. Det omfatter både arbejder i lejligheder, opgang og kælder. Der vil være flere forskellige typer håndværkere i perioden. Der vil ikke være håndværkere i den enkelte lejlighed hver dag i de 3 uger, men det må forventes at der løbende vil være håndværkere og derfor er det nødvendigt at give adgang til lejligheden i hele perioden, inden for almindelig arbejdstid.

I samme periode skal beboere forvente at der vil være lukket for vandet i 2 uger.

Der føres en midlertidig slange op gennem opgangen og opsættes et tapsted (koldt vand) på hver etage.

For nogle beboere vil der i samme periode skulle gives adgang til kælderrum (hvor vandledninger går gennem disse).

Det vil i disse kælderrum være nødvendigt at rydde/friholde et arbejdsareal for håndværkere. Vi anbefaler at alle effekter, der ønskes sikret, flyttes til lejligheden eller andet deponi. Effekter kan

også, i perioden, stilles i kælderarealet uden beboer vil blive pålagt skraldegebyr (med hensyntagen til naboer og fremkommelighed). Der vil ikke være forsikring på disse og placering er på eget ansvar.

Der vil blive varslet 6 uger før opstart i opgangen. Der vil herefter være en førregistrering af din lejligheden 14 dage før opstart. Der varsles rydning af kælderrum, der hvor rør skal skiftes. Der varsles yderligere 3 dage inden opstart i opgang. Vi planlægger evt. opsætning af nøglebokse for boligerne så håndværkerne kan få adgang efter forudgående varsling.

Projektet forventes at opstarte medio August/september og vare 12 måneder.

Vi kan for nuværende ikke sige hvornår der forventes at arbejdet gennemføres i de enkelte opgange.

Økonomi

Se indstilling til generalforsamlingen.

Spørgsmål

- Beholdes den nuværende rørføring, eller har man overvejet at lave en mere hensigtsmæssig installation? Eksempelvis rørføring langs væggene, således at rørene kan skjules med en mindre rørkasse i stedet for den nuværende løsning, hvor store dele af lofterne er sænket (badeværelse, entré og køkken)?
Svar: Ja. Er overvejet, men vil blive for dyrt og usikkert budget. Der er desuden også andet rørføring over de nedhængte lofter såsom ventilation og el-kabler
- Hvor stort indgreb påregnes projektet at medføre i de eksisterende "loftkasser"? Skal samtlige gipsplader og trækonstruktioner fjernes, og skal man i så fald nedtage køkkenelementer (eks. vægskabe, emhætte, køkkenskab med vask etc.)?
Svar: Afklares for hver enkelt bolig ved førregistrering.
- Hvordan retableres lofterne/gipspladerne?
Svar: Flere løsninger Pind-up som eks. eller fast gips, altså som det eksisterende loft.
- Hvor lang tid forventes projektet at tage, når det er gået i gang?
Svar: 10-12 mdr.
- Ved I mere præcist hvornår der påtænkes at skulle skiftes rør på Smedetoften?
Svar: Vi kan for nuværende ikke oplyse hvornår arbejde opstarter i de enkelte blokke. Dette aftales med entreprenør efter kontrakt-underskrivning
- Hvis man er en af de lejligheder som skal tømme sit kælderrum i forbindelse med projektet, er det da op til en selv at finde ny opbevaring til sine ting? Kan man i så fald risikere at have hele kælderrummets indhold oppe i lejligheden, mens at der også arbejder håndværkere i lejligheden?

Svar: Ja. Men det er en kort periode. Brug evt. opbevaring eksternt. Vi medtager containere hvor beboerne kan få smide de ting ud som den vælger ikke at gemme længere.

Det vil ikke være nødvendigt at rydde hele rummet. Det vil være nødvendigt at rydde/friholde et arbejdsareal for håndværkere i rummet. Som udgangspunkt anbefaler vi at alle effekter, der ønskes sikret, flyttes til lejligheden eller andet deponi. Effekter kan også, i perioden, stilles i kælderarealet uden beboer vil blive pålagt skraldegebyr (med hensyntagen til naboer og fremkommelighed). Der vil ikke være tyveriforsikring på disse fra AB-Møntens side.

- Hvor lang tid vil håndværkerne cirka være i hver enkel lejlighed? Hvor lang tid må vi undvære bad og vand i egen lejlighed?
Svar: Det er planlagt ca. 3 uger i en opgang med håndværkere. Uden bad i egen lejlighed ca. 7-10 dage.
- Mangel opfølgning er det efter 1 år eller efter de færdige i opgangen?
Svar: Det er umiddelbart efter arbejderne i opgangen.