

## **Renovering af faldstammer.**

Der er på mange generalforsamlinger blevet udtrykt usikkerhed om tilstanden af vore faldstammer. Der har været mange bekymringer om at de lige pludselig ville være usikre, så der ville komme mange brud, med deraf følgende svineri i lejlighederne, fortrinsvis i køkkener.

Derfor har vi i vedligeholdelsesudvalget beskæftiget os med denne problematik de seneste par år.

### **Begrænset løsning**

Først kontaktede vi Jan Mieritz fra Thorsen og Petersen. Jan og hans kollegaer har udført VVS opgaver igennem mange år i Dommervænget og har et godt indblik i forholdene. Dernæst fik vi kontakt til en rådgiver, Kim Boddum, med indsigt i kloak og afløbsforhold. Han arrangerede TV-inspektion af et udvalg af faldstammer.

Baseret på dette fik vi en rapport, med angivelse af estimerede priser for renovering af de forskellige elementer af afløbssystemet.

Disse er:

- Vandrette afløb fra køkkenvaske
- Afløb fra toilet
- Gulvafløb i badeværelse
- Selve de lodrette faldstammer i ingeniørskakterne i hjørnet af køkkenet.

Der var mulighed for at udføre det etapevis over en længere årrække. Så ville det være muligt at betale af grundfonden over 10 – 15 år.

### **Modulett løsning.**

Kim Boddum kom så med en ny ide.

Han havde deltaget i en fagmesse, hvor han havde set Modulett løsningen. Det er systemet, der er en model af i kælderen i 4E. Udover nye faldstammer i Modulett modulet, foreslog Kim at vi også installerede forsyningsrør til koldt og varmt brugsvand. Desuden kan der nemt etableres målere til at aflæse vandforbrug. Disse skal serviceres af og til. Dette kan nemt gøres i forbindelse med Modulett kabinettet.

### **Udskiftning af faldstammer og forsyningsrør**

I udvalget blev der stille spørgsmål om det fornuftige ved en Modulett løsning. Man kunne også bare udskifte de eksisterende faldstammer og afløbsrør, og derved få en tidssvarende løsning. Samtidig vil vi også udskifte eksisterende forsyningsrør til koldt og varmt forbrugsvand. Al det lodrette skal placeres i ingeniørskakten som i dag. Vi vil også gerne have etableret vandmålere til koldt såvel som varmt forbrugsvand. Disse tænkes placeret inde i ingeniørskakten også. Der skal så være mulighed til at komme til ingeniørskakten for at servicere disse målere. Samt hvis der sker ændringer i forbrugssteder, der også skal tilsluttes inde i ingeniørskakten.

## Valgmuligheder

I udvalget er vi nået frem til at vi bør vælges mellem en Modulett løsning eller en udskiftning af eksisterende afløbskomponenter. Men under alle omstændigheder er nogle ting, der bliver ændret i forhold til i dag. Herunder etablering af nye forsyningsrør samt forbrugsmålere.

### Det ene er afløb fra køkkenvaske.

Disse går i dag ned til underboen (kælderen). I nogle tilfælde har en lejlighed sin egen vandrette afløb, fra køkkenvasken og hen til den lodrette faldstamme. Det gælder lejligheder i gavle og mellemgavle mellem A og B opgange. Øvrige lejligheder deles med en lejlighed i den næste opgang. Eksempelvis har 8B 1. TH et fælles afløb med 8C 1. TV. Det løber lige under loftet i køkkenet hos 8C ST. TV. Det er meningen at hver lejlighed fremover får sit egen afløb hen til Modulett kabinettet eller til den lodrette faldstamme i ingeniørskakten.

### Det andet er forsyningsrør til køkkenet.

Med eksemplet fra før, så får både 8B 1. TH og 8C 1. TV forsyning til køkkenhanen fra underboen. I dette tilfælde fra 8B ST. TH. Her er planen at køkkenhanen skal forsynes gennem nye rør. Disse vil blive placeret i egen lejlighed bag køkkenskabe.

Selve arbejdet vil kræve at der er adgang til ingeniørskakten i hjørnet i køkkenet. Der vil være en periode, hvor man ikke kan bruge toilet eller bad samt køkken. Det vil være muligt at sove, se fjernsyn etc. Der vil blive opstillet toilet- og bade vogne, samt mulighed for madlavning. Der har også været diskuteret om der skulle etableres nogle beboelsesenheder, man kunne flytte ind i, mens der arbejdes. Mange vil sikkert flytte i sommerhus, kolonihave, tage en ferie etc. Priserne nedenfor inkluderer en genhusnings løsning, med skurvogne. Hvis dette fravælges, kan der spares ca. 3.000 kr.

Priser for en gennemsnits lejlighed er **kr.127.125 inklusiv moms** for Modulett løsning og **kr.116.275 inklusiv moms** for en traditionel renovering. Priserne vil blive beregnet efter lejligheds størrelse. Så store lejligheder skal betale mere og små lejligheder skal betale mindre. Der vil blive etableret et fælleslån. Eksempelvis over 20 år. Det var den måde de fleste finansierede de nye vinduer i sin tid. Dengang var der nogle der betalte kontant. Det vil man også kunne her.

Vedligeholdelsesudvalget vil gennemgå det nuværende 20 års budget for grundfonden. Her kan vi formodentlig finde anledning til at nedsætte de månedlige indbetalinger til grundfonden.

## Ventilationskanaler

Inde i ingeniørskakterne er der også udluftningskanaler. Disse er lavet på et tidspunkt med andre brandkrav. Vi kan risikere at blive pålagt at bringe disse op til nutidig standard, når vi roder inde i skakten. Fordyrelsen for en gennemsnitslejlighed er **kr. 12.500,00 inklusiv moms**

*Vedligeholdelsesudvalget.*