

Forslag om VVS-projekt

Dagsordenens punkt 4a og 4b

Alle, der har været til stede på en generalforsamling i løbet af de sidste tre år ved, at der hvert år har været en diskussion omkring, hvad man kunne gøre for at få bedre varme i lejlighederne om vinteren.

Ligeledes har der hvert år også været flere, der har nævnt, at de oplever problemer med cirkulationen på det varme vand, der ikke altid blev varmt så hurtigt, som man kunne håbe.

Bestyrelsen har på de samme generalforsamlinger også lovet, at det var noget, bestyrelsen arbejdede på, og at det var noget, der ville blive prioriteret snarest muligt. Det er der, hvor vi er nu.

Bestyrelsen har i trekvart år arbejdet på at få klargjort dette projekt, og havde håbet på, at vi kunne have gennemført en generalforsamling lidt tidligere end normalt, så dette kunne have været vedtaget og sat i gang omkring netop disse dage.

Men bestyrelsen håber, at der er så bred opbakning til nedenstående projekt, at det kan stemmes igennem på en reduceret generalforsamling, så vi kan komme videre med dette projekt, hvor entreprenørerne står i kulissen og tripper og afventer, at bestyrelsen kan skrive under på kontrakten, så vi kan komme i gang snarest muligt.

Her følger en gennemgang af de væsentligste ting i punktform. Hvis der er nogen, der har yderligere spørgsmål, bedes de stillet til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth, der er tovholder på projektet på bas@haraldsted.net.

Udskiftning af vandrør og nuværende radiatorer

- **Bestyrelsen stiller forslag (4a) om, at vores nuværende meget gamle vandrør på loftet og eksisterende centralvarmeanlæg (radiatorer og tilhørende vandrør) bliver udskiftet**
- Alle nye radiatorer bliver med "glat" overflade i stedet for riller som nu
- Cirkulationen på det varme brugsvand vil også blive forbedret ved, at der monteres et nyt vandrør under loftet på 3. sal.
- Alle vandrør der løber på loftet bliver fjernet og flyttet i kælderen.
 - Beboerne i HG 33 til venstre, der har måttet leve med et stort rør (Ø 40 cm) i deres køkken, får pladsen tilbage.
 - Dette mindsker risikoen for helt store vandskader som den, vi oplevede i Haraldsgade 27 tilbage i februar måned.
 - Derudover bliver det også lettere for 4. sals lejligheder at bygge op på tørreloftet, da der ikke vil være store rør at tage hensyn til.
 - De sidste af de gamle rør i ejendommen, der er isoleret med asbest bliver fjernet.
- Der bliver efterisoleret i brystningen under vinduet bag radiatoren, så ejendommen får bedre klimaskærm
 - Dette betyder at radiatoren kommer omtrent 10 cm længere ud i rummet, hvis ikke forslag 4b også stemmes igennem.
- Skulle det blive nødvendigt at flytte eventuelle stikkontakter ifm. montering af nye radiatorer, er dette inkluderet i arbejdet.

Ekstra radiator

- **Bestyrelsen stiller et tillægforslag (4b) om at montere en ekstra radiator i stuen, så vi får bedre varmfordeling ind i lejlighederne og mere varme i det primære opholdsrum.**
- Forslag 4b om ekstra radiator er en forudsætning for at kunne vælge højprofilradiator i værelset ved den nye altandør, da denne højprofilradiator yder lidt mindre varme end den almindelige radiator på 90 x 50 cm, og med kun én radiator i stuen + en højprofilradiator, vil der simpelthen ikke være varme nok i en lejlighed.
- Hvis der vedtages en ekstra radiator vil radiatorerne i tillæg kunne blive tyndere end de nuværende, og ikke fylde så meget, da to 2-lags radiatorer giver mere varme end én tre lags radiator.
- Hvis forslag 4b bliver vedtaget, er det *alle* andelshavere, der skal have radiatoren monteret for at sikre, at der er balance i ejendommens varmesystem, at der ikke opstår for store temperaturforskelle lejlighederne imellem, og at alle lejlighederne fortsat er på samme tekniske niveau.
- Lejlighederne i gavlen HG 51 til højre får dog *ikke* denne ekstra radiator, da de allerede har tre radiatorer i lejligheden.

Montering og reparationer

- Som udgangspunkt starter monteringen fra HG 51 og slutter i HG 19.
- Håndværkerne vil tage en opgang af gangen, men forskellige processer tages separat i løbet af cirka to uger, som det forventes at tage pr. opgang. Håndværkerne skal derfor have adgang uhindret i almindelig arbejdstid i disse cirka to uger.
- Som udgangspunkt skal der være ryddet 1-1,5 meter omkring de områder, hvor der skal arbejdes, men der vil blive udført besigtigelse af lejlighederne omkring 1,5 uge før arbejdet påbegyndes, hvor det afklares individuelt, hvad og hvilke møbler, der eventuelt skal flyttes.
- Der vil blive behov for enkelte malerreparationer af andelshaver selv efterfølgende. Dette er primært omkring nye gennemføringer af de nye varmerør i lofter, men også fx ved montering af ekstra radiator, flytning af stikkontakt m.m.
- Der vil også være en mindre risiko for, at gulvbrædder ikke nødvendigvis kan retableres helt magen til nu, så der kan altså blive risiko for mindre nuanceforskelle og andet, som kan ordnes ved efterfølgende slibning eller lakering. Der vil være tale om ting af kosmetisk betydning.

Økonomi

- Forslag 4a koster 7,8 mio. og forslag 4b koster 1,4 mio. Vedtages forslag 4b dog ikke i forbindelse med dette projekt, vil det blive væsentligt dyrere at gennemføre efterfølgende.
- Vi har pengene til begge forslag stående på vores bankkonto, så det er *ikke* noget, der vil medføre en huslejestigning.
- Skulle projektet mod forventning blive dyrere, end der er budgetteret med, har vi råd til at optage et mindre lån inden for vores nuværende driftsbudget.
- Der vil altså *ikke* blive behov for finansiering via huslejestigning.

Bilag

- **UDKAST til tidsplan for vvs-projekt.** Det er vigtigt at understrege, at dette kun er en skitse på nuværende tidspunkt
- **Tegninger af nye radiatorer.** Grafiske illustrationer af, hvordan de tre radiatorer, der skal stemmes om (eller tilvælges ifm. altanprojektet) kommer til at se ud i lejlighederne. Bemærk også, hvordan rørføringen forventes at komme til at løbe i rummene.
- **Oversigtsbillede af en etage.** Et overblik over, hvordan radiatorerne og rør kommer til at være placeret i de enkelte rum.
- **Projektbudget.** Budgettet for det overordnede byggeprojekt med og uden tilvalg af den ekstra radiator.
- **Afkrydsningsseddel** vedr. radiatorvalg. Alle, der har valgt altan med udgang fra soveværelset skal udfylde og aflevere en seddel med deres valg af radiatorstype. Selvom du tidligere har meddelt ønske om dette, skal du stadig udfylde og aflevere denne seddel. Den kan afleveres i bestyrelsens postkasse i HG 35 eller på generalforsamlingen onsdag den 20. maj.
- **Denne skrivelse med gennemgang af projektet.**

Hvis du har yderligere spørgsmål til noget af materialet eller til projektet som helhed, må I endelig skrive til bestyrelsen på kontakt@haraldsted.net eller direkte til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth, der er tovholder på projektet på bas@haraldsted.net.