

# Udskiftning af vandør i køkken og bad

---

BEBOERMØDE I AB JOJO



# Velkomst og præsentation

---

V. TOM WEBER

# Velkomst og præsentation

---

- Velkomst
- Kort præsentation af repræsentanter fra bestyrelsen i AB JoJo, Annette, Emcon samt SWE
- Hvorfor holder vi dette møde?

# Introduktion til projektet

---

CHRISTIAN ULRICH HANSEN

# Udskiftning af brugsvandsrør

---

## Baggrund:

- Vedligeholdelsesplanen anbefaler at prioritere projektet (vandrørene er fra 1988 og har meget begrænset restlevetid)
- Dette kommer til udtryk gennem flere vandskader de senere par år. Dette vil kun blive værre de kommende år.
- Et ønske om at få et generelt bedre vandtryk i ejendommen, herunder vandinstallationer der er dimensioneret til 4/5 sals tagudvidelser.

# Udskiftning af brugsvandsrør

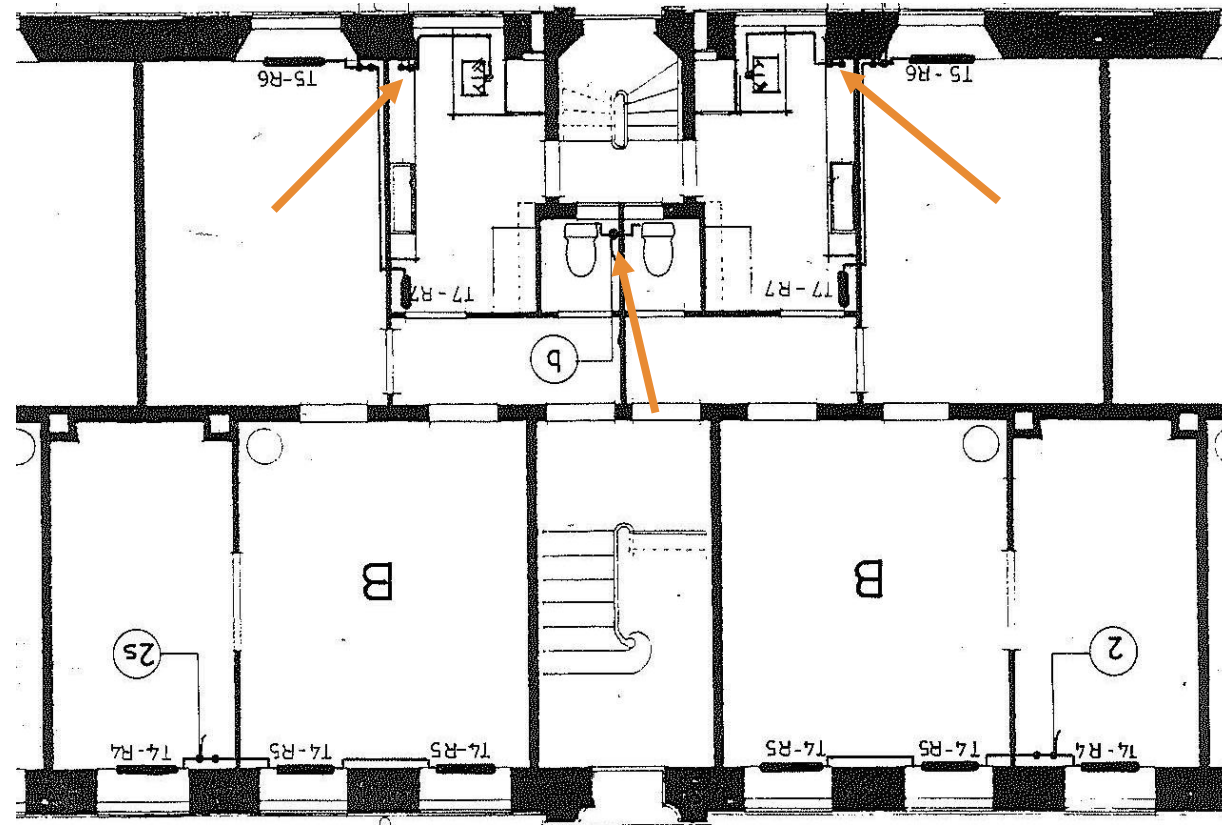
---

Projektets omfang:

- Vi ønsker at udskifte de fælles vandinstallationer fra vandstik ind i ejendommen til tapsteder i køkken og bad
  - På vandstik, vandrette rør i kælder, samt alle stigstrengene er det foreningen, der har vedligeholdelsespligten.
  - Vi kigger dog også på en model for udskiftning af rør fra stigstrengene til tapsted.
  - Det skyldes bl.a. at sammenblanding af materialer (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion. Dels at gamle tærede vandrør inde i lejlighederne også giver vandskader, som foreningen og vores ejendom.
- Kommer til at omfatte alle lejligheder i foreningen
  - Bliver et meget bøvlet projekt, da køkkener og wc/bad ser vidt forskellige ud i foreningen. Det vil kræve destruktive indgreb; i nogle lejligheder mere end andre.
- Placering af nye installationer
  - Rør kan placeres som de eksisterende eller eventuel flyttes ud på bagtrappen. Der er fordele og ulemper.

# Udskiftning af brugsvandsrør

---



# Udskiftning af brugsvandsrør

---

## Betalingsmodel

- Finansiering af projektkostninger via opsparing eller lån: seneste estimat på ca. 28 mio. kr.
  - Stor usikkerhed forbundet hermed på nuværende tidspunkt
  - Afhænger i høj grad af i hvilket omfang foreningen skal dække nye installationer i lejlighederne (fra stigstreng til tapsted)
  - Kan vi finansiere det uden at optage nye lån, og uden at skulle hæve boligafgiften?
- Der er 46 lejelejligheder i AB JoJo. Udskiftningen anses for vedligehold og vil ikke medføre huslejestigninger for lejerne. Udskiftningen i lejelejlighederne bliver bekostet af AB JoJo.

## Kommunikation i indledende fase

- Beboermøde(r) og generalforsamling
- Projektside vil blive oprettet på [abjojo.dk](http://abjojo.dk), med projektplan samt løbende opdateret FAQ
- Mulighed for at rette skriftlige spørgsmål til [sekretariat@abjojo.dk](mailto:sekretariat@abjojo.dk), som videresendes og besvares af vedligeholdelsesudvalget.



# **AB JOJO BEBOERMØDE 10. MARTS 2022**

Udskiftning af vandrør i kældre og lejligheder



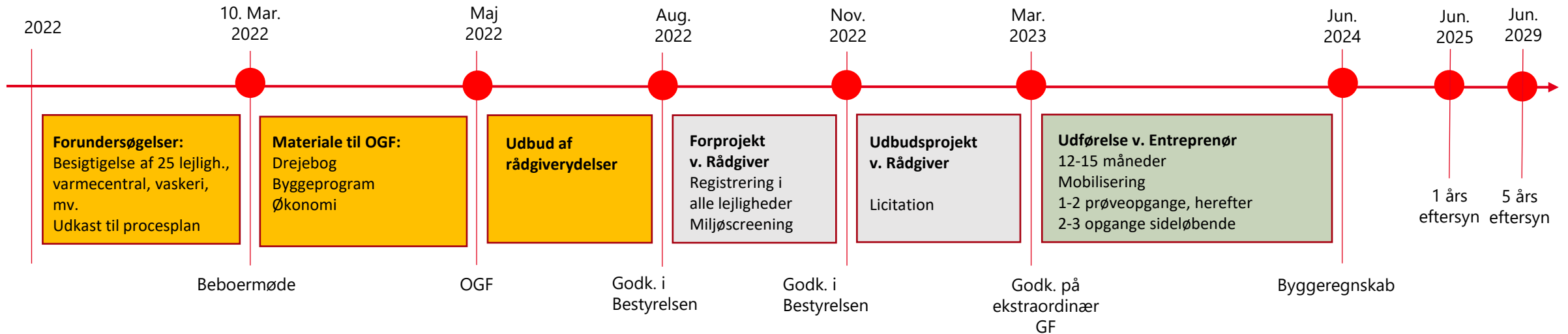
# PRÆSENTATION VED EMCON

## - DET KOMMER VI IND PÅ

- Vores opgave
  - bistand til Vedligeholdelsesudvalget med teknisk program mv.
  - det er her vi er nu og vi har ikke alle svar med i aften
- Procesplan, udkast
  - præsentation af udkast til procesplanen for hele forløbet
- Forundersøgelsen
  - observationer fra besigtigelse af lejligheder mv.
- Drejebog, udkast
  - udkast til drejebog for projektet
- Oplæg til byggeprogram
  - oversigt over arbejder, der er indeholdt i projektet
- Spørgsmål er velkomne undervejs...



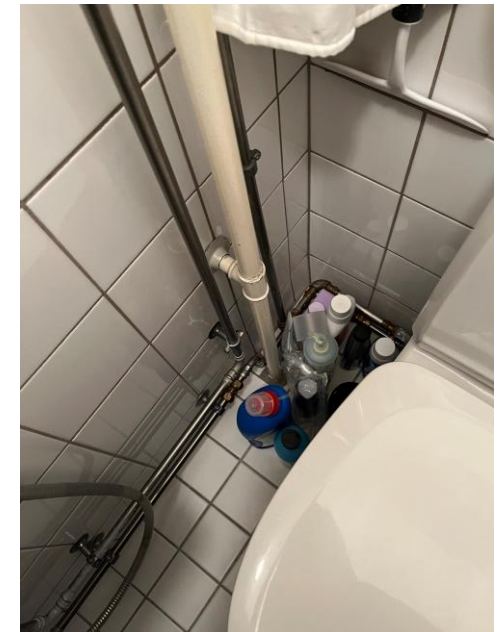
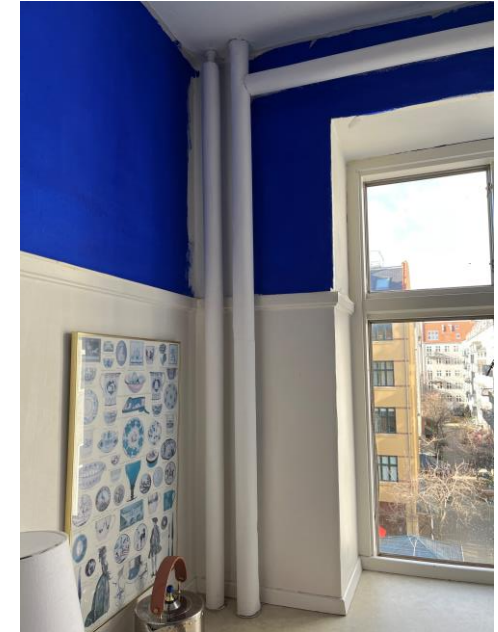
# PROCESPLAN, UDKAST



# FORUNDERSØGELSEN

21. og 23. februar 2022

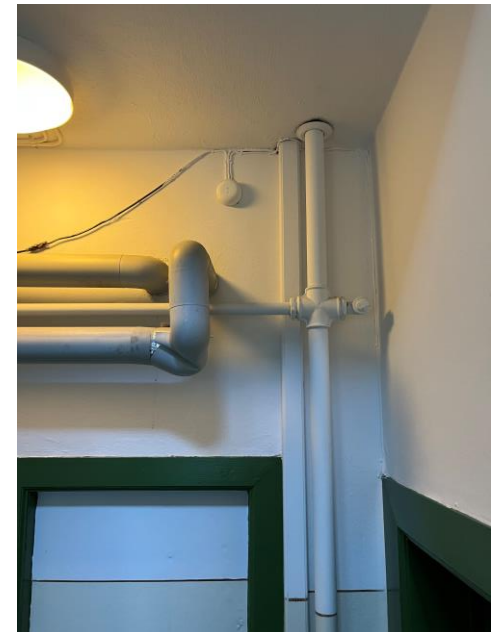
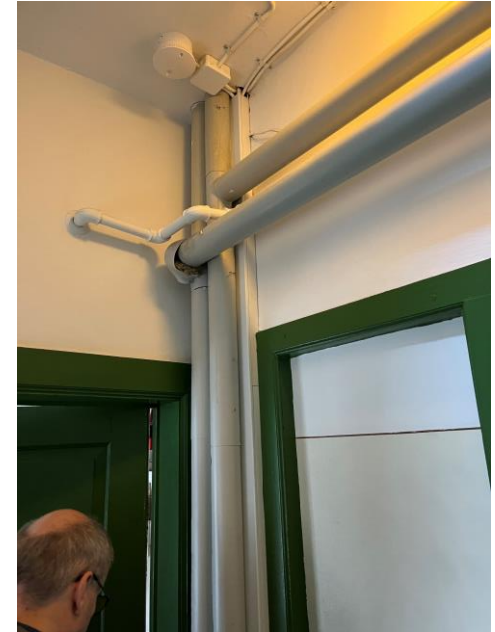
- Vandinstallation er fra 1988 med galvaniserede rør
- Gennemgang af 24 lejligheder, en kælder, en varmecentral og et vaskeri
- Der ses mange forskellige løsninger, og vi har nok ikke set det hele
- Stigstrengene er placeret på bagtrapper, i køkkenet og nogle enkelte steder i toiletet
- Der er generelt 2-3 vandløb pr. lejlighed, nogle er isolerede andre ikke
- Enten synlige vandløb eller i rørkasser, som den enkelte lejlighed selv har sat op



# FORUNDERSØGELSEN

21. og 23. februar 2022

- Der er generelt 1-2 vandrør på bagtrappen, alle ses isolerede
- Ingen vandrør på bagtrapperne er konstateret inddækkede af rørkasser
- Gas-rør er også ført på bagtrapper
- Ingen vandmålere, hverken i lejligheder eller på bagtrapper



# DREJEBOG, UDKAST

## - OVERORDNET PROCESBESKRIVELSE INDEHOLDENDE:

- Baggrund og afgrænsning af projektet
- Teknisk programoplæg med forventede tekniske løsninger og entreprisearbejder, herunder standardvalg og evt. tilvalg
- Organisering af projektet, herunder rådgivervalg og entreprisudbud
- Tidsplan, herunder prøveopgange og etapeopdeling
- Økonomi, herunder budgettering af det samlede projekt og evt. tilvalg
- Afhængigheder og koordinering med eventuelle andre projekter under AB JoJo
- Risici for projektet og gennemførelsen



# OPLÆG TIL BYGGEPROGRAM – DET FÅR I

## I lejligheder

- Nye stigstrengene placeres enten i nuværende placering eller på bagtrapperne frem til tapsteder
- Installation af vandmålere med fjernaflæsning på både koldt vand og varmt brugsvand
- Synlige rustfrie stålrør med pressede samlinger
- Alle vandrør på fællesområder isoleres
- Gennemgang af indregulering af varmeanlæg

## I kældre

- Udskiftning af eksist. vandinstallation i kældre
- Udskiftning af vandstik ind i hver kælder
- Sikring af vandtryk, evt. ved etablering af trykforøgeranlæg, hvis beregning viser nødvendigt

## Blødgøring af vand via Hofor

- Arbejdet pågår frem til 2028



**emcon a/s**  
**Gammel Lundtoftevej 1 C**  
**2800 Kgs. Lyngby**  
**[www.emcon.dk](http://www.emcon.dk)**



**emcon**



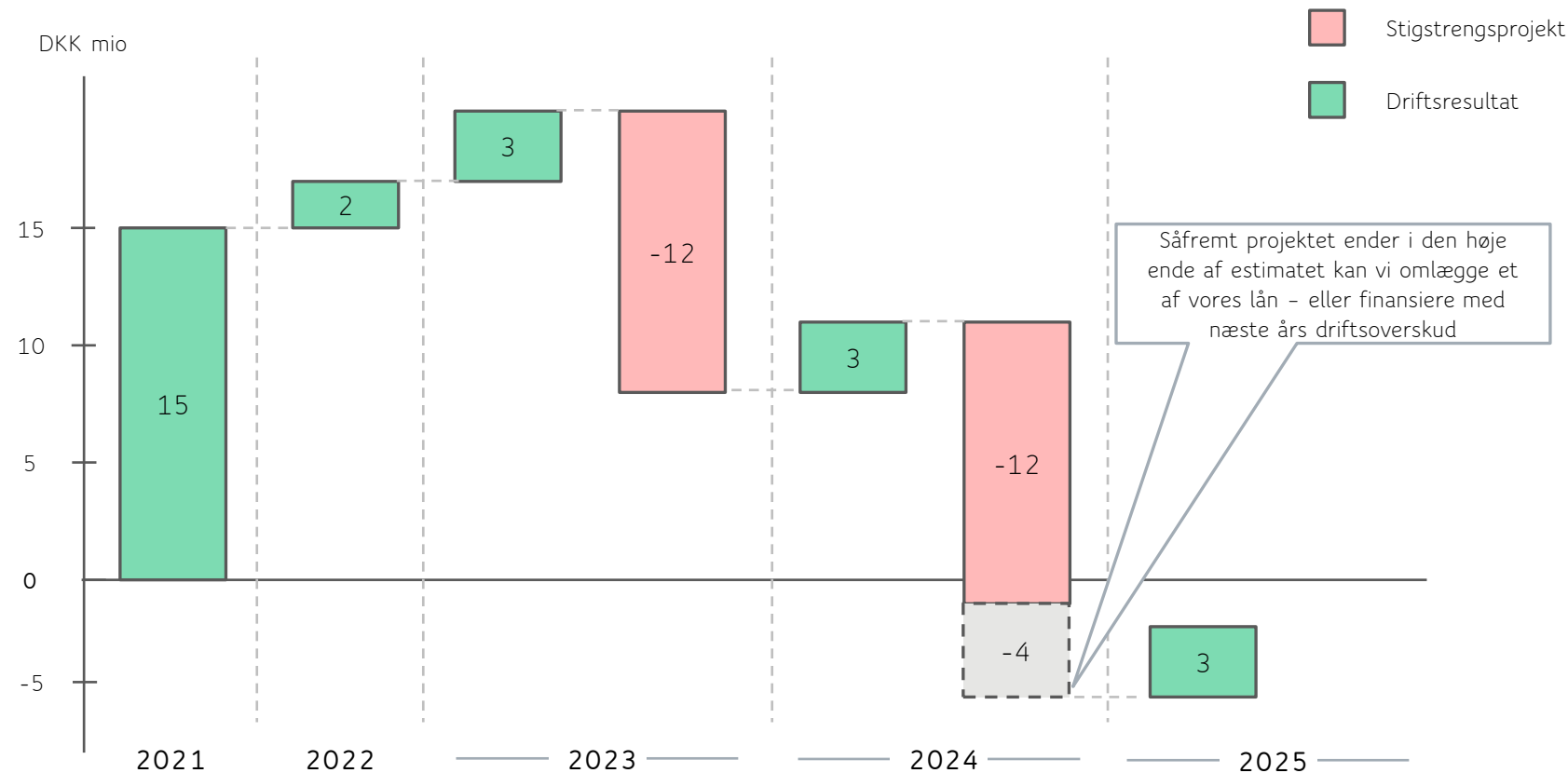
# Hvordan overvejes projektet finansieret

---

MARTIN HOLMBOE

# Det ser ud til, at vi kan dække udgifter til stigstrengsprojektet med vores opsparing over de kommende år – såfremt vi udviser omhu i driften og estimatet holder

Estimeret udvikling i likviditet for AB JoJo, 2021-2025



## Målsætning

- Finansiere løbende over driften og eksisterende opsparing
- Holde budgettet
- Undgå stigninger i boligafgiften

Hvad betyder projektet  
praktisk og økonomisk for mig  
som andelshaver og lejer?

---

TOM WEBER

# Hvad betyder projektet praktisk og økonomisk for mig som lejer

---

**Lejerne vil få etableret nye vandrør ud til tapstederne i lejlighederne ud fra standardløsninger:**

- **Der er 46 lejelejligheder i AB JoJo. Udskiftningen anses for vedligehold og vil ikke medføre huslejestigninger for lejerne. Udskiftningen i lejelejlighederne bliver derfor bekostet af andelshaverne**
- **Det er i foreningens interesse at højne kvaliteten for lejeboligerne – vandskader går udover ejendommen og underboerne.**



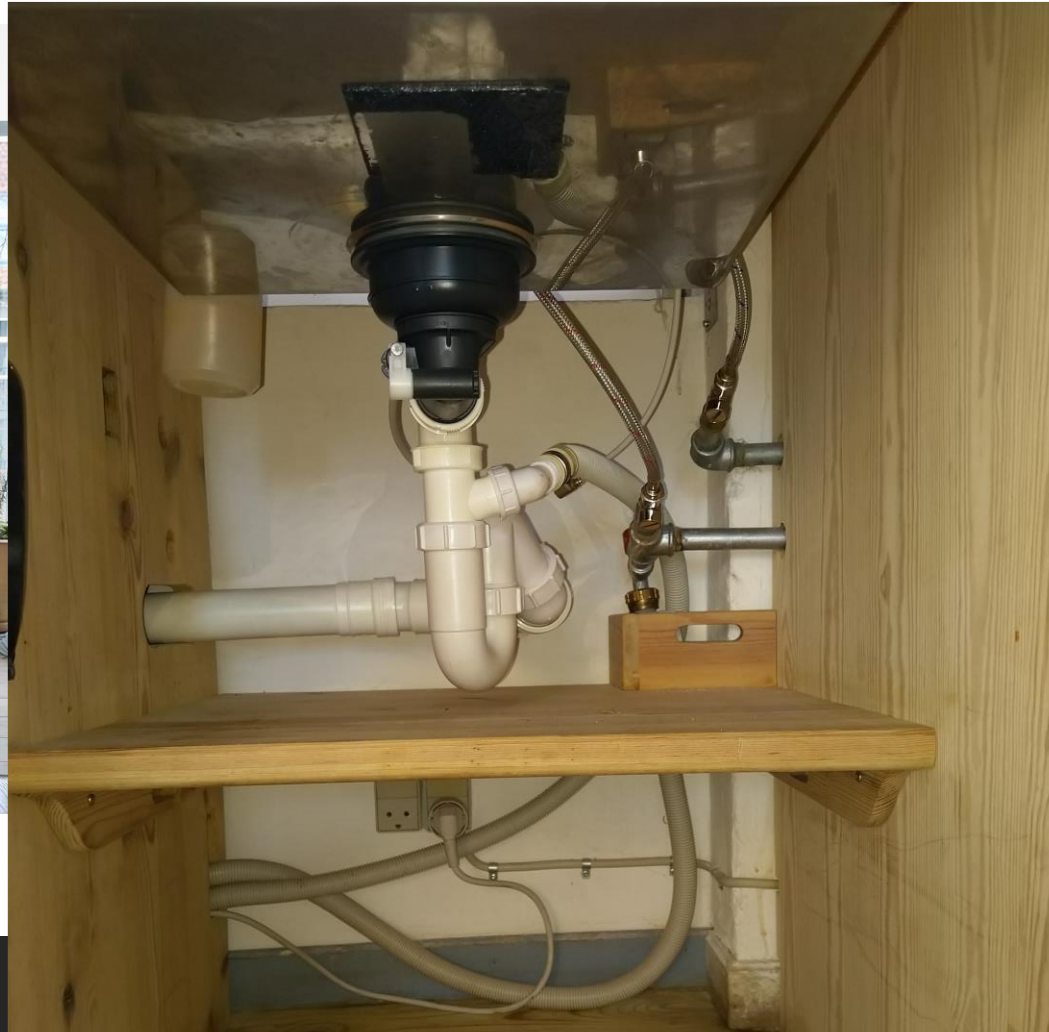
# Hvad betyder projektet praktisk og økonomisk for mig som **andelshaver**

---

## **Model for fælles forsyningsledninger (fra vandstik -> balofix på stigstreng)**

- **AB JoJo betaler for nye installationer og reetablerer destruktive indgreb f.eks. i etagedæk, opbrydning af gulv, klinker etc. ud fra standardløsninger**
- **MEN der genetableres ikke rørkasser eller andre opsætninger til at skjule de fælles forsyningsledninger, da vedligeholdelsespligten påhviler foreningen, og de i udgangspunktet skal være tilgængelige.**
- **Genetablering bliver ud fra beskrevne standard løsninger.**
- **Standardløsning(er) for reetablering. Dvs. ønsker man en anden løsning ved reetablering, må man selv bekoste det.**

# Modeller for Fællesforsyning -> Tapsted



# Model 1 for Fællesforsyning -> Tapsted

---

- **Andelshavere skal selv bekoste udskiftning, hvis fagmand vurderer, at de skal skiftes. AB JoJo tilbyder at stå for udskiftning ifm. udskiftning af stigstrengene.**
  - (i) Entreprenør udarbejder priskatalog for udskiftning af vandrette rør efter standardløsning.**
  - (ii) Andelshaver kan også selv vælge at stå for udskiftning. Kræver godkendt byggeansøgning. Har fagmand vurderet at eksisterende rør skal skiftes, må disse ikke tilsluttes midlertidigt. Nyetablering et krav. AB JoJo følger op efter ved 1-års gennemgang.**
  - (iii) Omkostningerne tæller ved salg med som individuel forbedring (eksl. afskrivning)**



# Model 2 for Fællesforsyning -> Tapsted

---

- **AB JoJo bekoster udskiftning. Fagrådgiver vurderer om eksisterende rør kan blive siddende, hvis andelshaver ønsker det.**
  - (i) Kræver at alle accepterer standardløsningerne, da det ellers kan blive indviklet.**
  - (ii) Ønsker andelshaver selv at udskifte rør kan dette tillades, men der ydes ikke tilskud til dette, og det kræver byggeansøgning. Har fagmand vurderet at eksisterende rør skal skiftes, må disse ikke tilsluttes midlertidigt. Nyetablering et krav. AB JoJo følger op ved 1-års gennemgang.**
  - (iii) Betaler AB JoJo for udskiftningen tæller det ikke med som individuel forbedring. Betaler andelshaver selv, tæller det med som individuel forbedring.**

# Hvad betyder det i praksis og hvad skal jeg gøre?

---

1. Ryd alle hylder og skabe foran vandrør.
2. Skal foreningen eller andelshaver fjerne nedsænkede lofter og rørkasser?
3. Hvor længe kan jeg tåle være uden vand i køkken og/eller toilet?
4. Hvad hvis der findes ulovlige installationer?



# Spørgsmål og debat

---

# Vedtægts bestemte forpligtelser

---

## **Vedligeholdelse mv.**

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.