

E/F Yrsavej 9-11

Udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for at danne overblik over levetiden på ejendommens bygningsdele og installationer. Af rapporten fremgår det, at brugsvandsinstallationerne og faldstammerne skulle udskiftes inden for 2 år og ejendommens varmecentral inden for 5 år. Der er nu gået 4 år siden anbefalingerne blev udarbejdet og udover en række mindre vandskader i ejendommen, er der risici for at forsikringen ikke dækker fremtidige vandskader idet installationerne har overskredet den forventede levetid og er i dårlig stand har været kendt i en del år. Ligeledes er manglende brandsikring en alvorlig anmærkning.

Udskiftning af installationerne vil sikre ejendommen vandinstallationer i mange år fremover. Udskiftning af varmecentralen gør driften af brugsvand billigere og mere stabil og samtidig udnyttes varmen fra fjernvarmen rigtigt så risikoen for ekstraomkostninger mindskes. Udskiftning af faldstammer sikrer beder aftræk ved brug af toiletter og køkkenvaske og sikrer sammen med lyddæmpning, at der ikke kommer nye brud. Ligeledes brandsikres rørgennemføringer.

Der planlægges med at udskifte én opgang ad gangen, hvor faldstammer og brugsvand fjernes, for derefter at blive bygget op igen. For at kunne komme til installationerne kræver det en del demontering i lejlighederne både i køkken og badeværelser. De nedtagende dele som lofter og køkkenskabe reetableres efter udskiftning af rørene.

I badeværelserne skiftes gulvafløbet til hovedfaldstammen, men der skiftes ikke sidestik til f.eks. brusenicher. Såfremt det ønskes eller ikke er lovligt udført skal den enkelte lejer selv skal stå for det eller vælge det for egen regning.

Ved udskiftning af brugsvandsrørene skiftes stigestrengen, men der skiftes ikke sidestik i de enkelte lejligheder. Det skal den enkelte lejlighedsejer selv stå for, såfremt sidestregene ikke er tidssvarende eller lovlige, men det anbefales, at dette skiftes ved samme lejlighed for at sikre, at der ikke kommer vandskade på de blivende sidestik.

Der er lejligheder, hvor man har gemt stigestreng/vandrør. Disse skal gøres lovlige og væggen foran vil derfor blive taget ned og blive opbygget igen så man sikrer lovlig installation i fremtiden.

Varmecentralen skiftes så der kommer gennemstrømnings veksler, der vil derfor fremover ikke være brug for udskiftning af den nuværende varmtvandsbeholder.

Afhængig af endelig godkendelse af projektet og omfang af opgaver i de enkelte lejligheder er planen at arbejdet skal opstarte før eller umiddelbart efter sommerferien 2025 og vil vare i ca. 4 måneder.

Under arbejdet vil der blive opsat midlertidige badeværelser og toiletvogne i gården samt installeret vandaftapning på bagtrapperne.

Fællesdelen af projektet vil samlet set koste ca. 5,5 mio. hvoraf kr. 5 mio. skal fordeles mellem de 24 ejere som ekstraordinært indskud efter lejlighedernes fordelingstal jf. vedtægterne.