

16. august 2013  
Ejd. nr. 870  
Vor ref.: JLK

## **Generel beboerinformation – E/F Solvej**

**Vedr.:** Udskiftning af brugsvandsinstallationer

**Fremsendt til:** Lejlighedsejere i E/F Solvej

**Udarbejdet af:** Projektleder Jonas Kannevorff

### **Om projektet**

Som besluttet på ejerforeningens generalforsamling skal brugsvandinstallationer i Vestejendommen udskiftes i 2013.

Arbejderne opstarter i august og forventes afsluttet ved udgangen af året.

Byggeriet starter fra Solvej 3 og fortsætter derfra rundt til de øvrige opgange.

Mens der vil blive taget hensyn til beboerne på bedst mulig vis af både håndværkere og byggeledelse, opfordrer bestyrelsen også alle beboere til at tage hensyn til håndværkerne, der skal udføre arbejdet.

Der vil som udgangspunkt være vandforsyning i lejlighederne i hele byggeperioden (enten i WC/Bad eller køkken). Såfremt der i løbet af perioden vil blive behov for, at der skal lukkes for vand, afløb eller lignende vil dette blive særskilt varslet i god tid til de enkelte ejere.

Ca. 4 uger inden opstart af bygningsarbejdet i hver opgang laves en grundig "førregistrering" af hver lejlighed, hvor byggeledelse og håndværksmestre deltager.

Under førregistreringen er det nødvendigt for deltagerene at få adgang til lejlighederne. Der varsles individuelt i hver lejlighed i god tid inden registreringen. Det er **meget vigtigt**, at der er nogen tilstede i lejligheden, der kan give adgang til deltagerne. Hvis man ikke har mulighed for at være til stede på det varslede tidspunkt, er der mulighed for at aflevere nøglerne i postkassen hos ejerforeningens bestyrelsesmedlem, Mette Baden, Solvej 5 4. tv., senest dagen inden.

Når håndværkerne går i gang med selve rørudskiftningen bedes hver beboer aflevere en kopi af lejlighedsnøglen til håndværksformanden, der opbevarer nøglen et af forsikringsselskabet godkendt sted. Eventuelt udleverede nøgler på førregistreringen kan blive opbevaret indtil da.

Hvis din lejlighed er udlejet er det vigtigt, at du selv sørger for at orientere lejereren som projektets forhold.

På den omtalte "førregistrering" laves en registrering af hvad der skal udføres før håndværkerne kan påbegynde deres arbejde.

Der er i projektet aftalt en hvis egenbetaling, som omfatter udskiftning af egne rør, malerarbejde og udgifter til demontering og genmontering af køkken- og toiletskabe, rørkasser, nedhængte lofter og andet der måtte sidde i vejen for rørudskiftningen.

Disse arbejder kan udføres af de håndværkere, der er tilknyttet projektet, for fastsatte timepriser, og i så fald udarbejdes en skriftlig aftale inden arbejdet udføres.

De vandrette rør (koblingsledninger) fra stigstrengene til tapstederne (håndvask, toilet, bruser, køkkenvask etc.) er den enkelte ejers ejendom og vil derfor blive skiftet i forbindelse med foreningens projekt for den enkelte lejlighedsejers regning efter fastsatte time- og materialepriser. Prisen er meget afhængig af den enkelte lejligheds udformning, men vil i gennemsnit ligge på ca. 10.000,- Kr. inkl. moms. pr. lejlighed.

Ønsker man ikke, at disse koblingsledninger skal udskiftes, skal det bemærkes at traditionelle kobber eller galvaniserede stålrør fra stigstrengen til tapstederne i de enkelte lejligheder vil være særligt modtagelige overfor korrosion (tæring) efter udskiftningen på grund af "ionbytning" mellem de forskellige metaller. Hvis de gamle rør ikke udskiftes, vil der i den forbindelse blive opsat "ionfælder" mellem nye og gamle rør. Ionfælden vil blive opsat for den enkelte lejlighedsejers regning. Ionfælderne er et lille stykke plasticrør foldet som en grisehale (se foto).



Ny rørføring fra stigstrenge (de lodrette vandrør) til tapstederne (håndvask, toilet etc.) føres i synlige rustfrie stålør, som på dette foto.



Nye stigstrenge bliver isoleret efter gældende krav og afsluttes med en lys grå indpakning, kaldet Isogenopak.



De enkelte lejlighedsejere kan søge om håndværkerfradrag for det udførte arbejde.

Hvis der er vægfliser eller gulvklinker, der skal udskiftes, skal lejlighedsejerne levere fliserne. Hvis ikke dette er muligt vil huller blive lukket med mørtel/flisefuge i niveau med fliserne.

Skurvogn til håndværkerne opstilles på Solvej.

I forbindelse med projektets gennemførelse vil det blive nødvendigt for beboerne at tømme flere kælder-rum. Beboerne vil særskilt blive varslet herom. Det er vigtigt, at navn og adresse står på kælderrummets dør. Der vil blive opstillet midlertidig container på Solvej indrettet med båse som erstatning for kælder-rummet.

Der er afholdt et beboermøde med deltagere fra bestyrelsen og byggeledelsen *Torsdag d. 20. juni kl. 19.00 i fællessalen på kollegiet på Solvej.*

### **Om byggeledelsen**

CEJ Ejendomsadministration A/S er foreningens daglige ejendomsadministrator. CEJ har udover en administrationsafdeling også en byggeteknisk afdeling, som tilbyder rådgivningsydelser i forbindelse med ejendommenes byggesager. Yderligere info om virksomheden kan ses på [www.cej.dk](http://www.cej.dk)

I forbindelse med dette byggeprojekt har bestyrelsen og generalforsamlingen valgt at anvende CEJ som bygherrerådgiver.

Som ingeniørrådgiver på projektet er valgt Falkon Rådgivende Ingeniører A/S.

Jeres faste byggeleder på projektet bliver bygningsingeniør Michael Andersen fra Falkon.

I forbindelse med installationsprojektet står Falkon for følgende:

- Projekt møder med bestyrelsen
- Udarbejdelse af projektmateriale
- Indhentning af tilbud fra håndværksmestre
- Udarbejde entreprisekontrakter med håndværksmestre
- Daglig kontaktperson for bestyrelsen under byggesagen
- Byggeledelse og beboerhenvendelser
- Byggemødereferater og tilsynsnotater
- Afholde afleveringsforretning for arbejdet
- Mangelgennemgang og opfølgning på påtalte mangler
- Deltagelse i 1-årgennemgang

## **Kontaktpersoner**

### CEJ Ejendomsadministration A/S:

Bygherrerådgiver:

Jonas Kanneworff  
Mail: jlk@cej.dk

Administrator:

Rie Frøsig  
Mail: rfr@cej.dk

### Falkon Rådgivende Ingeniører A/S

Ingeniør og projektleder:

Michael Andersen  
Mail: ma@falkon.dk