

Nyt notat af 5 april 2022 vedrørende baggrund for "Renovering af adgang til varmekanal og udskiftning af ventiler fro centralvarme"

Efter orienteringsmødet onsdag den 30. marts, har bestyrelsen ændret sit forslag til *beslutning* på den ekstraordinære generalforsamling den 25. april 2022.

Bestyrelsens ændrede forslag lyder:

1. at renovere / udvide de eksisterende 4 mandehuller: Fresiavej lige – Gardeniavej lige – Krokusvej lige og Krokusvej ulige.
2. at etablere 3 nye mandehuller: Georginevej ulige – Fresiavej ulige og Gardeniavej ulige.
3. at gennemføre et egentligt skitseprojekt forinden projektet igangsættes vedrørende etablering af adgang for reparation og udskiftning af afspærringsventiler for centralvarme under ende-rækkehusene på Ge og Fr ulige.
4. at gennemføre et egentligt skitseprojekt projektet igangsættes for udskiftning af afspærringsventiler, installation af strengreguleringsventiler og energimåling for centralvarmen til husrækkerne Ge og Fr ulige.
5. at gennemføre reparation af tærede understøtninger for ekspansionssløjfer i rum under Fresiavej 2.
6. at isolere rørstykker i rum under Fresiavej 2 og gennemgang og reparation af isolering af rør i ingeniørkanal.

Ad 1 & 2: Arbejdet skal gennemføres i sommeren 2022. Arbejdstilsynet kontaktes, med henblik på om muligt at få en tilkendegivelse af Tilsynets praksis *mht* udformningen af mandehullerne. Udgiften til arbejderne skønnes til 20.000 kr. per mandehul + 30.000 kr. til specielle luger på Ge og Fr ulige i alt 170.000 kr. (inkl. moms).

Ad 3: Der udføres forundersøgelser af soklen under Ge1 og Fr1 i sommeren 2022. Skitseprojektet udføres i efteråret 2022 og omfatter

- a. statiske beregninger for understøtning af gavlvæggene på ende-rækkehusene Ge og Fr ulige i forbindelse med skæring af huller i fundament for adgang til ingeniørkanal under stuegulv parallelt med Mortenstrupvej. Der indhentes en overslagspris fra rådgiver.
- b. detailplanlægning af gennemførelse af arbejderne.
- c. detailplanlægning af eventuel flytning rør og kabler i ingeniørkanal for at skaffe plads til arbejderne.
- d. Indhentning af tilbud på en all-risk forsikring, der skal dække skader på ende-rækkehusene forvoldt ved bygningsarbejderne. Grundejerforeningens forsikringsselskab om forsikringsbetingelser, dækningsomfang og pris.

Ad 4: I centralvarmens fremløb erstattes den eksisterende afspærringsventil med en ny og der installeres en energimåler, en strengreguleringsventil og yderligere en afspærringsventil. I centralvarmens returløb udskiftes den eksisterende afspærringsventil. Skønnet udgift 38.000 kr. (inkl. moms) for to sæt (Ge ulige og Fr ulige) indgår i pkt. 4 i nedenstående tabel.

Ad 5 & 6: Arbejdet bør gennemføres i sommeren 2022 så snart adgangsforholdene er bragt i orden.

Reparation af understøtningen skønnes til 10.000 kr.; isoleringsarbejderne til 20.000 kr.

Det aftales at udtage rørprøver for bestemmelse af rørinstallationernes restlevetid. Arbejdet er tilbudt udført af Cura for 30.000 kr. Arbejdet finansieres af vedligeholdelsesbudgettet og kræver ikke generalforsamlingens godkendelse.

Rekapitulation af udgifter (incl. moms):

Punkt.	Tidspkt.	Beskrivelse	Pris kr.
1	07/22	Renovere 4 eksisterende mandehuller	80.000
2	07/22	Etablere 3 nye mandehuller	90.000
3	Efterår 22	Skitseprojekt understøtning mure mv	50.000
3a	07/23	Udsparing i mure mv	35.000
4	07/23	Ændring installationer, ventiler og energimålere	75.000
5	07/22	Reparation af understøtning	10.000
6	07/22	Isolering	20.000
		Uforudset	50.000

Det foreslås at gennemføre 1.,2.,3.,5. og 6. i 2022. Udgifterne ca. 280.000 kr. incl uforudsete. Forslag til gennemførelse af 3a og 4 fremlægges efterfølgende.

Notat om behov for adgang til kamre under Fresiavej 1 og Georginevej 1.

Diskussionen på Beboermødet 30. marts 2022 viste, at der er behov for en redegørelse om det foreslåede projekt for adgang gennem soklerne på de to ejendomme. Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens vurdering af nødvendigheden af disse arbejder. Sagt på en anden måde: hvad er konsekvenserne af at udelade disse arbejder, altså en 'do nothing' beslutning.

Energimåling og varmeregnskab:

- Af hensyn til udarbejdelse af et så præcist og retfærdigt fordelingsregnskab som muligt er der behov for *også* at foretage måler aflæsning af varmforsyning til de to rækker, Fresiavej ulige og Georginevej ulige, *idet* kvaliteten er ringere uden de to målere. Det er derfor en fordel for beboerne at disse målere også installeres, hvilket kun lader sig gøre hvis der etableres adgang til kamrene.

Strengreguleringsventiler

- for alle de øvrige 6 husrækker er der installeret strengreguleringsventiler enten i de enkelte huse (Krokusvej og Gardeniavej) eller for husrækken (Fresiavej lige og Georginevej lige), som sikrer mod ekstra høj vandgennemstrømning og deraf følgende støjgener fra varmforsyningen. Som systemet er lagt ud i øjeblikket, er der ikke mulighed for at foretage den fornødne justering for optimal drift af anlægget med det resultat, at vi ikke kan styre flowet ~~der~~, hvilket i perioder medfører støjgener på grund af for højt flow. Kun adgang til stikledningerne vil gøre det muligt at installere de to manglende reguleringsventiler.

Ventiler:

- Adgang til kamrene er en forudsætning for at kunne sikre vedligeholdelse af rørstrækninger med afspærringsventiler mellem forsyningsledningerne i kanalen langs Mortenstrupsvej og frem til stikledningerne for rækkerne Ge ulige og Fr ulige. De eksisterende ventiler stammer fra byggeriets oprindelse og er i en dårlig tilstand. De kan ikke lukke tæt. Forsyningsledningerne langs de sydlige husgavle spærrer for adgang til ventilerne og dermed mulighed for indgreb i stikledningerne for de to rækker.
- I tilfælde af nødvendig vedligeholdelse, f.eks. ved brud på stikledningerne, udskiftning af ventiler i ejendommene og lignende, er der behov for at kunne lukke for den pågældende rørstrækning og aftappe vandet. Dette kan på nuværende tidspunkt ikke ske lokalt for en enkelt rørstrækning, men kræver at der lukkes for hovedventilerne i varmecentralen før vandet aftappes. Derved påvirkes alle 64 huse, og ikke kun 8, i tilfælde af nødvendige arbejder i et enkelt hus i de to rækker.
- Når vandet aftappes fra en rørstrækning er der ofte problemer med luft i ledningen når den genfyldes. Dette giver erfaringsmæssigt gener og dermed meget ekstra arbejde i tiden efter reparationens udførelse.
- Hvis en nødvendig reparation af en rørskade skal ske i en kold vinterperiode vil afbrydelse af forsyningen være særlig problematisk for hele bebyggelsen. Uanset at behovet for indgreb hidtil

har været begrænset, så ønsker bestyrelsen at begrænse konsekvenserne af en fremtidig rørskade mest muligt.

På grundlag af ovenstående betragtninger er det bestyrelsens holdning at det vil være nødvendigt at etablere permanente adgangsveje til kamrene under Fr1 og Ge1.

Det er bestyrelsens opfattelse at foreningen har hjemmel til at foretage disse arbejder i henhold til den gældende servitut (Deklaration af 24. Maj 1967 §2 sidste stykke).

- Se næste side.