

Den 29.08.2024

## Til beboerne og erhverv A/B Mozartshus

### Information/varsling vedrørende vvs-projekt

---

På generalforsamling er det vedtaget, at A/B Mozartshus skal have udskiftet ejendommens vand- og afløbsinstallationer.

Denne informationskrivelse vil i hovedtræk beskrive processen og arbejdsgangen for projektet.

Den valgte Hovedentreprenør er VVS & CO ApS, som har stor erfaring med udskiftning af vvs-installationer i beboelsesejendomme.

#### Projekt

Projektet indeholder i hovedpunkter nedenstående:

- Nedtagning af eksisterende vandinstallationer, samt delvis afløbsinstallationer
- Etablering af nye vandinstallationer i hele ejendommen
- Etablering af vandmålere til samtlige boliger
- Relining af faldstammer (indvendig foring)
- Etablering af afløbsinstallationer/faldstammer
- Murer, tømrer- og malerretableringer efter udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

#### Vejledende hovedtidsplan (2024/2025)

Uge 39	Opstilling af toilet/badevogne og indretning af byggeplads	
Uge 39-08	VVS-arbejder i kælderplan	
Uge 41-45	Straussvej 3-5	Udskiftning af vand- afløbsinstallationer
Uge 46-50	Straussvej 7-9	Udskiftning af vand- afløbsinstallationer
Uge 01-05	Straussvej 11-13	Udskiftning af vand- afløbsinstallationer
Uge 06-10	Straussvej 15-17	Udskiftning af vand- afløbsinstallationer
Uge 06-10	Mozartshus 15	Udskiftning af vand- afløbsinstallationer
Uge 11	Aflevering af vvs-projekt	

Bemærk at tidsplanen er vejledende, og der kan forekomme ændringer i tidsplanen. VVS & CO (Hovedentreprenøren) opsætter en detailtidsplan i alle opgange inden opstart.

## **Gennemgang og information inden opstart i boligen**

Inden opstart i den pågældende opgang, foretages der en gennemgang af alle lejlighederne, hvor Topdahl ingeniører sammen med VVS & Co, besigtiger baderum og køkken, for at registrere hvilke de- og genmonteringer der skal udføres, for at kunne udskifte vvs-installationerne.

I den forbindelse er beboerne meget velkommen til at deltage, hvor der kan stilles spørgsmål i forbindelse med hele udførelsen i den enkelte lejlighed.

## **Vandforsyning i byggeperioden**

Der vil blive etableret midlertidige pex-rør i ejendommens kælder, som sikrer en fælles midlertidig vandforsyning i hele byggeperioden, mens der udskiftes vandinstallationer i kælderplan.

Mens der foretages udskiftning af vand- og afløbsinstallationer i en opgangsside, vil der være frakoblet vand- og afløbsinstallationer til lejligheden, i ca. 2 uger.

På Hovedtrappe etableres der aftapningshane for hver etage, således at det er muligt at aftappe koldt vand, mens udskiftningen af vand- og afløbsinstallationer pågår i lejligheden.

I byggeperioden vil der i dagtimerne forekomme uundgåelige forsyningsafbrydelser af brugsvandet. Hovedentreprenøren varsler altid inden vandforsyningen afbrydes.

## **Vandinstallationer**

Arbejdet med nye vvs-installationer strækker sig over en periode på ca. 5-6 uger i den enkelte opgang. Der vil ikke være håndværkere i lejligheden hver eneste dag, men i perioder.

Lodrette vandrør (stigstreng) udskiftes og fremføres generelt på nye positioner, for at få stigstrengene væk fra vådzone i baderum.

Tømrer, murer, og malerreetableringer efter udskiftning af vandinstallationer i lejlighederne indgår som en del af projektet.

Der malerbehandles i det berørte område, og derved vil der ikke være en total malerbehandling af alle overflader i rummet. Der kan derfor forekomme nuanceforskelle på nymalet og eksisterende overflader.

Nye vandinstallationer udføres i rustfrie stål-rør og ved afgreninger på stigstreng installeres der afspæringsventiler, således at der fremover nemt kan lukkes for vandforsyningen i lejligheden. Hver lejlighed bliver forsynet med vandmålere iht. lovgivningen.

Vandmålere forsynes med fjernaflæsning, således at der ikke bliver behov for adgang til lejlighederne, ved fremtidige aflæsninger. Når alle vandmålere er monteret i ejendommen, vil målerafmålingsfirmaet foretage en førstegangsregistrering og opstart af de nye vandmålere.

Indlagte rør i vægge (skjulte rør) som er udført i pex-rør, bibeholdes og tilkøbes til nye rustfri installationer. Synlige vandrette rør i boliger udskiftes til nye rustfrie rør.

Såfremt der ønskes nyt blandingsbatteri, eller sanitet i forbindelse med etableringen af de nye vandinstallationer, betaler den enkelte ejer selv for dette, hvor det eventuelt kan bestilles og afregnes direkte med vvs-installatøren.

### **Afløbsinstallationer/faldstammer**

Faldstammer der er placeret ved ydervægge i køkkener, udskiftes hele vejen fra kælderplan, igennem lejligheder, og op over tag til udluftningsrør.

Faldstammer der er placeret inde i bygningen saneres med udførelse relining (indvendig foring af eksisterende rør).

Ældre gulvafløb fores med strømpeforing eller udskiftes, hvor der foretages en reetablering af gulvbelægningen omkring gulvafløbet.

Nyere rustfri gulvafløb bibeholdes.

### **Adgang til lejligheder**

I den periode hvor der er håndværkere i lejlighederne, vil arbejdstiden være mellem kl. 7.30 - 17.

Hovedentreprenør forvarsler i opgangen, 14 dage inden håndværkerne skal have adgang til lejlighederne.

Minimum 3 dage inden håndværkerne skal have adgang til den pågældende lejlighed, vil entreprenøren advisere for dette, via en skrivelse i postkassen.

I selve byggeperioden vil der ikke blive varslet for hver adgang i lejligheden.

Der kommer nærmere information omkring overlevering af nøgler til lejligheden, når entreprenøren har planlagt den endelige opstart.

Nøgler til lejligheder opbevares under hele byggeperioden i aflåste nøglebokse. Det er vigtigt, at entreprenøren får adgang til alle lejligheder, da arbejdet ellers går i stå, med stor gene for alle beboere.

Der tages forbehold for evt. forskydninger i tidsplanen. Evt. ændringer i tidsplanen vil blive varslet hurtigst muligt.

Det vil ikke være muligt på forhånd at oplyse hvilke dage i byggeperioden håndværkerne vil være i den enkelte lejlighed.

Huskeliste inden arbejdet opstarter i lejligheder:

- Aflevere nøgle til lejligheden
- Rydde ved vaskeskab i køkken
- Rydde toiletrum for løse genstande

### **Midlertidige bade- og toiletforhold, samt midlertidigt vand på hovedtrapper**

Der vil blive opstillet wc/badekabiner i gården, som kan benyttes i hele byggeperioden. Hovedentreprenøren sørger for at wc/badekabiner bliver rengjort i hele byggeperioden, og forsyninger som sæbe, og toiletpapir.

Wc/badekabiner er aflåste, så det sikres at der ikke er adgang for uvedkommende.

Der vil også være mulighed for at få opsat et tørkloset i lejligheden, såfremt beboeren er gangbesværet. Hovedentreprenøren sørger for service af tørkloset.

Samtidigt etableres der midlertidigt vandafledning på opgangstrapper, imens der foretages udskiftning af vandinstallationer i den pågældende opgang. Der bliver placeret en aftapningsshane på hver etage.

### **Aflevering af arbejderne i lejlighederne**

Når hovedentreprenøren er færdig med arbejderne i en opgang, vil der blive foretaget en aflevering/kvalitetskontrol af de udførte arbejder, herunder afhjælpning af eventuelle fejl og mangler. I den forbindelse vil hver ejer få lejlighed til selv at anføre kommentarer til de udførte arbejder, og ligeledes er I velkommen til at være til stede ved mangelgennemgangen.

### **Generelt**

Det kan ikke undgås at byggearbejdet giver gener for jer, som beboere.

Der vil forekomme gener som støj og støv i forbindelse med udskiftningen af vand- og afløbsinstallationer. Og det er i det hele taget en gene at have håndværkere til at rende ind og ud af lejligheden - det kan der desværre ikke laves om på.

### **Kontakt under byggeriet**

Ved eventuelle akutte problemer i lejligheder eller andet under selve udførelsen, kan byggelederen/vvs-entreprenøren kontaktes direkte. Kontaktoplysninger vil fremgå på varslinger som ophænges i opgange.

Under hele projektet vil undertegnede været tilknyttet som byggeteknisk rådgiver, og varetage de ugentlige byggemøder med entreprenøren, tilsyn, mv. Bestyrelsen har også mulighed for at deltage på byggemøderne. Topdahl varetager referatskrivning fra alle byggemøder, og referater fremsendes til bestyrelsen og hovedentreprenøren.

### **Orienteringer under byggeriet**

Der vil løbende komme orienteringer elektronisk på **Flatcom**, som er A/B Mozartshus elektroniske opslagstavle og dokumentarkiv, så beboeren bedes sørge for at være tilmeldt. Sjældani er behjælpelig ved problemer med tilmedling.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående eller andet, er I naturligvis velkomne til at kontakte undertegnede.

Jeg ser frem til et rigtig godt projekt med jer.

### **Jesper Jensen**

Projektleder  
Tlf. 8873 7802  
jjn@topdahl.dk



### **Rådgivende ingeniører FRI – arkitekter - energirådgivere**

Vesterlundvej 6 - 2730 Herlev - Tlf.: 33 313 313 – Fax: 33 313 309 - [www.topdahl.dk](http://www.topdahl.dk)