

# AB Lyksborg Generalforsamling

Udskiftning af vandrør,  
faldstammer, vinduer, mv.



## Hvem er CP Byggerådgivning ApS

- Vi er rådgivende ingeniør/bygningsingeniør og konstruktør
- Vi er meget opmærksom på rådgivning i øjenhøjde
- Vi har været involveret i udskiftning af vandrør og faldstammer i mere end 300 boliger
- Vi har været involveret i udskiftning af mere end 4.500 vinduer.



## Hvad er baggrunden for projekterne

Ved en besigtigelse d. 17.04.2023 konstaterede vi ældre faldstammer og gamle vandrør og Guldager har udarbejdet en rapport for nylig .

Udskiftningen af jeres vinduer er i jeres vedligeholdelsesplan.

Et mere informerende beboermøde vedrørende faldstammer og vandrør bliver afholdt tættere på opstart af projektet.



## Faldstammer og vandrør



I jeres ejendommen er der vandrør i kælder, lodrette vandrør i boliger (køkken og bad) og vandrette vandrør fra køkkener til badeværelser (varmt vand).

Den samlede installation er udført i galvaniserede stålrør.

Flere har renoveret deres badeværelser, hvilket har gjort, at rørene er skjulte.

Guldager, som renser jeres varmtvandsbeholder, har udført en gennemgang af jeres vandinstallation, og temperaturen er kritisk lav på jeres varmevand i Svanevej 27. Dette er også en af årsagerne til, at vandrørene og ventilerne skal skiftes.



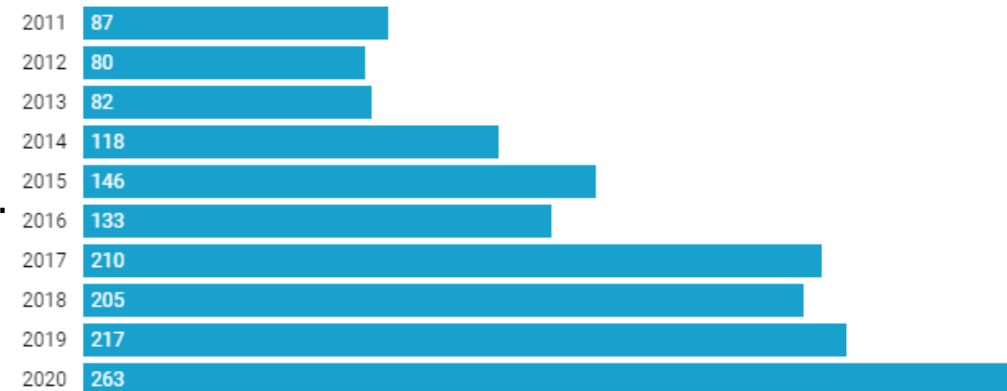
## Legionella

- 10.000 i den ene prøve
- 20.000 i den anden prøve
- Kritisk over 10.000.
- Forskellige typer – Type 1 er farligst, og flest bliver syge heraf (90%)
- Type 2-15, bliver ikke lige så mange syge af (10%) (Influenzalignende).
- Type 2-15 er fundet her.

Varmtvandsbeholderen skal også skiftes.

## Legionella i Danmark

Antal smittede med Legionella i Danmark. Tallet dækker kun over smittede i Danmark - og ikke borgere, der er blevet smittet på rejse i udlandet.



# Hold rørsystemet sundt!

Fra Guldager A/S:  
Diana Torkelund

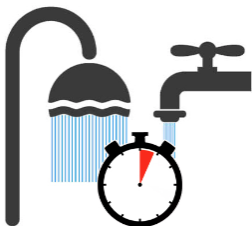
## Fokus på Bakterier, herunder Legionella - Gode rutiner og omtanke!

### De gode råd til Driften:

- Temperaturen på VVB bør være på 55°C og Returen ca. 50°C. Tjek/hold også øje med temperaturen på det/de fjerneste tappesteder i bygningen. I spidsbelastningsperioder er det forventeligt at temperaturen dykker!
- Forbruget af varmt vand bør svare til at beholderen tømmes 1,5 til 2 gange i døgnet. Skab evt. et kunstigt forbrug, for at dette sker.
- Hvis det er muligt at køre et Legionella program (temperatur gymnastik) på vandbeholderen, skal dette normalt gøres minimum 1 gang ugentligt. Programmet bør køre om natten, for at undgå skoldningsskader!
- Husk rens af beholderen med interval af enten 1 eller 2 år - vurder ift vandets hårdhed i kommunen samt kalkbelægning i rør og beholder.
- Udslam beholderen - gerne ugentligt – HUSK korrekt procedure for dette.

### Og hvad kan beboerne gøre, for at forebygge vækst af Legionella bakterien i det varme brugsvand:

- Alle tappesteder bør aktiveres/motioneres 1 gang ugentligt på højeste varme. Ved de tappesteder som ikke aktiveres ved normalt forbrug, skal der laves et kunstigt forbrug. Det er ikke nødvendigt at der er fuld tryk på vandet, men et lille konstant flow 5-10 min med KUN det varme vand, vil have en god effekt. Vær OBS på at dette også sker i lejligheder som står ubeboet i en periode f.eks pga længere ferie.
- Motionere blandingsbatteriet, så det ikke sætter sig ved den foretrukne badetemperatur. Det er vigtigt at man drejer blandingsbatteriet til yderpunktet for både det kolde og varme vand.
- Læg gerne håndbruseren på gulvet efter brug, så vandet kan løbe ud.
- Rens perlatoren for snavs jævnligt/efter behov og udskift bruseslangen hvert 2. år
- Hver lejlighed kan bidrage til at undgå stillestående vand. Vær opmærksom på mængden af eget forbrug af det varme vand, ift beholderens størrelse



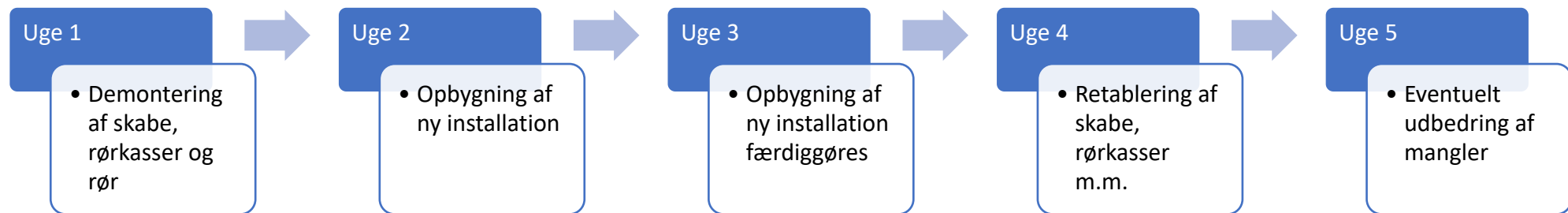
## **Hvis der ikke gøres noget....**

- Løbende udgifter til gennemskylning af anlæg
- Fortsat reparation, når skader opstår
- Installation med blandede materialer
- Stigende problemer med vandtrykket
- Utætheder/vandskader fra vandrør
- Rust fra faldstammer og utætheder.

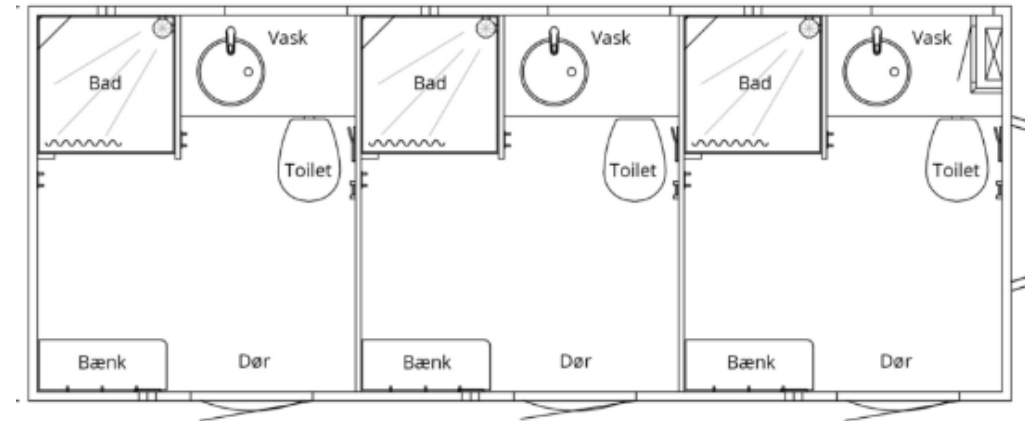
**Samlet set en dyr løsning og resultatet vil være en dårlig installation –  
Gode penge efter en gammel installation.**



## Arbejdet i din bolig – Typisk forløb for et VVS-projekt



## Bad- og toiletforhold under projektet



## Bad- og toiletforhold under projektet

Tørkloset tømmes tre gange ugentligt



## Vinduer og gavlisolering



# AB Lyksborg - GF

Jeres vinduer er ældre vinduer fra omkring 1980'erne. De er gevaldigt nedslidte både udvendigt, men også indvendigt.

Fugerne omkring trænger også til udskiftning.

Der er mulighed for at søge en energipulje til marts 2024 i første omgang, hvis der bliver givet tilsagn, skal der indsendes en ny ansøgning til august 2024.



## Hvad er fordelene ved at få nye 3-lagstræ-/alu-vinduer

- Kvaliteten af vinduer er forbedret væsentligt i mellemtiden - produktionsdetaljer, trækvalitet, holdbarhed, certificering etc.
- Alle termoglassene er nye, så den meget store udgift til jævnlig udskiftning af punkterede termoglas i de kommende år er sparet
- Vinduerne har en væsentligt bedre isoleringsevne - nye vinduer er ca. dobbelt så isolerende som de nuværende
- Bedre lydisolering
- Med bedre isoleringsevne kommer også mindre kondensdannelse på indersiden af vinduerne
- ...og mindre fornemmelse af træk/kulde-nedfald fra vinduet
- Alle tætningslister er helt nye
- Vinduerne skal ikke vedligeholdes med maling hvert 8-10 år som trævinduerne skal
- Udskiftes igen om 30 år?

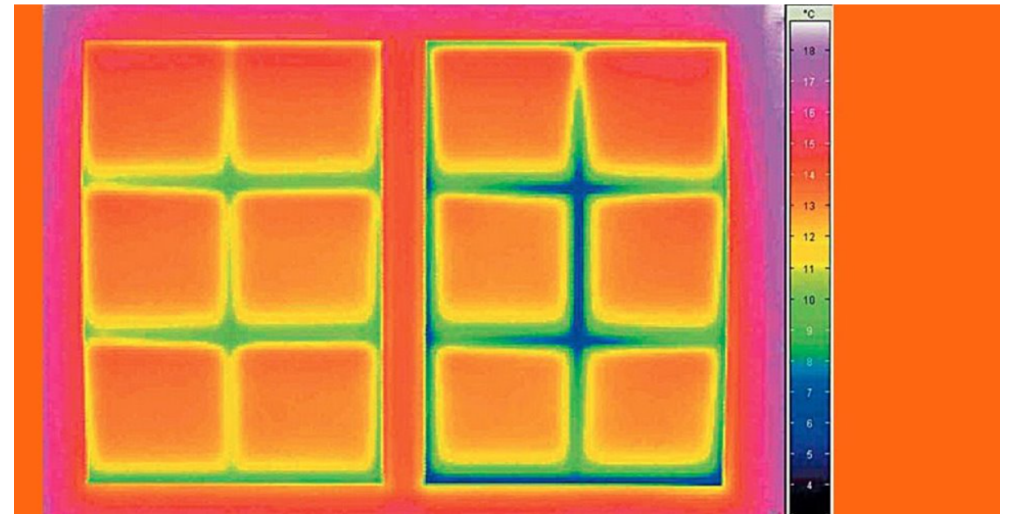


# AB Lyksborg - GF

Jeres vinduer er med kold kanter i glassene.

De nye vinduer vil være med varme kanter og 3-lagsglas.

En besparelse på ca. 180 kr. pr. lbm meter over 40 år.



# AB Lyksborg - GF

---





De to gavle isoleres.

Der er kuldeudfordringer ved disse gavle, grundet at de er fuldmuret.

Der er mulighed for at søge en energipulje til marts 2024 i første omgang, hvis der bliver givet tilsagn, skal der indsendes en ny ansøgning til august 2024.



# AB Lyksborg - GF

I forbindelse med de kraftige regnvejr, har der været nogle udfordringer med jeres kviste.

Træværket omkring kvistene er i dårlig stand.

Der skal foretages yderligere besigtigelser af kvistene, og muligvis suppleres med en droneinspektion af kvisttagene.

Herefter kommer et forslag til en endelig handlingsplan.



## AB Lyksborg – Budgetoverslag

	Budget A DKK ekskl. moms	Budget B DKK ekskl. moms	Budget C DKK ekskl. moms
<b>Arbejde</b>			
<b>Facader</b>		0	
Reparationer på facader	130.000		130.000
Gavlisolering	490.000	0	490.000
<b>Vinduer</b>		0	
Udskiftning vinduer til 3-lagsenergiruder i træ/alu i trappeopgange og til beboelse	1.705.000		1.705.000
Udskiftning af vinduer i kælder 3-lagsenergiruder i træ/alu	195.000	0	195.000
<b>VVS – Vandinstallationer og faldstammer</b>			
Udskiftning faldstammer, kælder og i boliger	795.000	795.000	0
Udskiftning brugsvandsinstallationerne, fællesinstallationer og i boliger	1.125.000	1.125.000	0
Reetablering efter ovennævnte arbejder (maler, murer og tømrer)	725.000	725.000	0
Håndtering af asbest (afsat beløb)	100.000	100.000	0
<b>Byggepladsindretning</b>	395.000	215.000	180.000
<b>Stillads</b>	460.000	0	460.000
<b>Miljøscreening (afsat beløb)</b>	35.000	25.000	25.000
<b>Brandrådgiver (afsat beløb)</b>	25.000	0	25.000
<b>Indregulering af strengventiler (afsat beløb)</b>	20.000	20.000	0
<b>Diverse uforudsete udgifter (15%)</b>	925.000	445.000	480.000
<b>Administratorhonorar</b>	249.375	120.750	129.150
<b>Byggeteknisk rådgivning:</b>			
Projektering og arbejdsmiljøkoordinering i projekteringsfasen, indhentning af tilbud, gennemgang af tilbud, tilsyn og byggemøder, beboerkontakt, kvalitetskontrol og mangelhåndtering, aflevering, entrepriseregnskab samt afholdelse af 1-årsgennemgang.	670.000	365.000	305.000
<b>Subtotal</b>	8.044.375	3.935.750	4.124.150
<b>Moms (25%)</b>	2.011.093,75	983.937,5	1.031.037,5
<b>Total (DKK)</b>	<b>10.055.468,75</b>	<b>4.919.687,5</b>	<b>5.155.187,5</b>

## Tidsplan

Faldstamme og vandrørsprojektet forventes opstartet i marts/april eller efter sommerferien 2024.

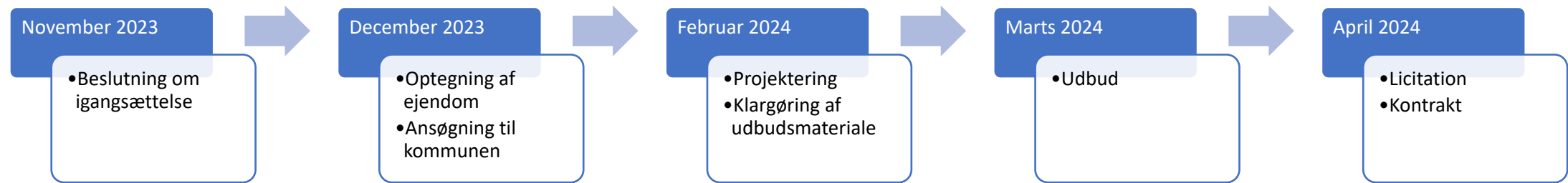
April -> august 2024 eller august 2024 -> november 2024

Vindues- og gavlisoleringsprojektet forventes opstartet april 2025.

April -> juni 2025



## Det videre forløb - Planlægning

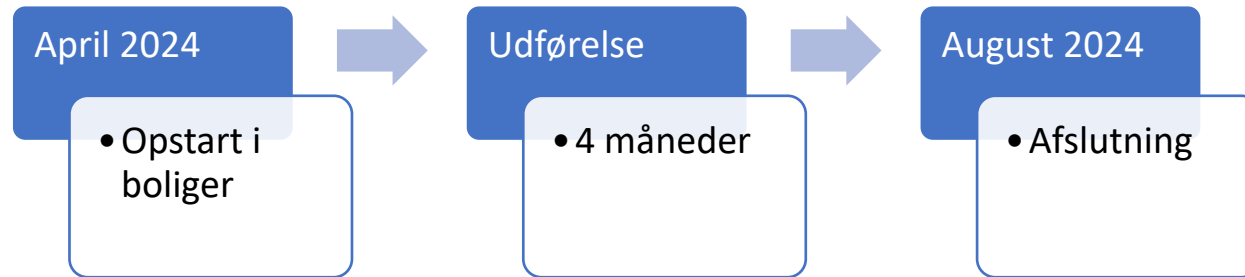


## Vinduer og gavlisolering

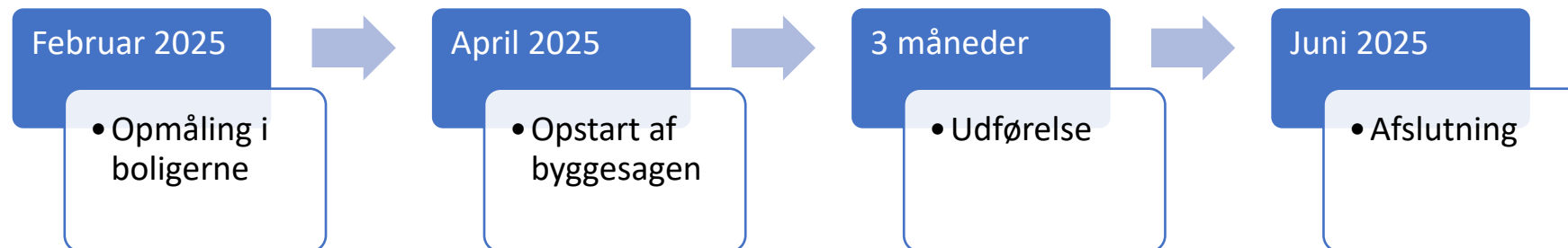


## Det videre forløb - Udførelse

### Faldstammer og vandrør



### Vinduer og gavlisolering



## CP Byggerådgivning under processen

I er altid velkomne til at ringe til os for afklaring eller spørgsmål.

Vi er jeres mand og torveholder på projektet.

Det vigtigste for os er:

- Rådgivning i øjenhøjde
- At arbejdet er høj kvalitet
- Nemt at kontakte os
- At I er godt informeret og føler Jer trygge under processen.



**SPØRGSMÅL?**

