

Afkalkning og rensning af varmtvandsrør.

Efter vi på GF 2023 besluttede et samlet viduesudskiftnings-/galvisolerings-/rørudskiftningsprojekt er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på, at firmaet Guldager kan tilbyde at afkalke og rense varmtvandsrørene samt installere nogle nye, smarte reguleringsventiler.

Guldager er det firma, som har testet det varme vand og fundet Legionella. De mener, at deres tilbud vil løse det akutte problem med Legionellaen. Dertil kommer, at vandtryk og -gennemstrømning bliver meget bedre og temperaturen på det varme vand normaliseret, så legionellaen og bioslimdannelsen i rørene får vanskeligt ved at komme igen.

Guldager har mange års erfaring med dette og den tilsiger, at indgrebet faktisk virker, men det skal understreges, at de ingen garanti giver for det lovede positive udfald.

Det skal understreges, at dette ikke er et *alternativ* til udskiftning af varmtvandsrørene. De er meget gamle og der er risiko for utætheder og deraf følgende vandskade. Afkalkning og rensning kan *udsætte* behovet for udskiftning og dermed behovet for at optage lån til dette projekt.

Vi kan med andre ord nøjes med at optage lån til viduesudskiftnings-/galvisolerings-projektet, hvor der er en chance for at opnå et tilskud fra staten, hvilket betyder, at vi har mulighed for at udsætte noget af den vedtagne huslejestigning.

Det er ikke muligt at sige hvor lang tid der går, før vi risikerer at der igen kommer legionella og bioslim i rørene eller for den sags skyld hvor længe de holder tæt efter rensning - det kan være alt fra en uge til ti år. Prisen for rensningen er ca 200.000, hvilket nogenlunde svarer til et års renteudgift på det lån vi udsætter, så hvis bare projektet har positiv effekt et år, er vi nulstillede.

Sker der skade under rensningen dækker Guldagers forsikring. Efterfølgende er det foreningens forsikring, der dækker.

Vi skal også gøre opmærksom på, at vores faldstammer er 70 år gamle, hvilket er 20 år over "bedst før" datoen. Udsætter vi rørprojektet bliver faldstammerne jo heller ikke skiftet og her er der også risiko for lækage og vandskader, som vores forsikring dækker.

- Det positive ved dette projekt er altså, at vi får en mindre huslejestigning her og nu, og at vi, med bare nogle års udsættelse, kan være heldige at renten er faldet, så låneudgiften bliver mindre.
- Det negative er, at vi de kommende år risikerer lækager og vandskader. Sker dette, bør det oprindelige rørudskiftningsprojekt gennemføres, bl. a. fordi forsikringsselskaber ikke bliver ved med at dække skader på meget gamle rør og faldstammer. Vi må også regne med fremtidige stigende priser på materialer og arbejds løn.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at generalforsamlingen bør have mulighed for at tage stilling til denne mulighed og foreslår altså, at vi gennemfører vidues/galvisoleringprojekt og afkalkning/rensning af rørene.

Vh Bestyrelsen