

Til samtlige beboere
E/F Platanhusene
1810 Frederiksberg

Sagsbehandler:
Peter Lautrup
PL@laros.dk
8730 9741 (10:00 til 13:00)
8730 9749 (telefax)

Vedrørende:
Journal-nr.: 3922-1/21
Evt. ref.: Byggesag

Dato: 16. juni 2022

Vedr. Ejendommen Platanvej 22A-c, 24, 26 og 28, Frederiksberg

Renovering af ejendommens installationer i st./kld., varmecentralen og skaktene i alle blokke.

Orienteringsskrivelse nr. 5

Så er projektet kommet godt i gang.

Som ved alle andre byggeprojekter kan der opstå udfordringer, som ikke kan ses ved registreringen forud for projektets planlægning, og som kan have indflydelse på prisen for arbejdets udførelse og ikke mindst tidsplanen.

Dette må desværre også konstateres i dette projekt, hvorfor jeg bad tilsynsførende ingeniør og den ansvarlige projektleder om at give en status ved den nyligt afholdte ekstraordinære generalforsamling.

Udfordringerne efter at arbejdet blev påbegyndt vil for projektet betyde følgende:

- Varmerørenes placering i gulvene vil nødvendiggøre, at skakterne skal udvides lidt i nr. 22, 26 og 28, hvilket vil betyde at der kommer lidt flere lister på skakten og at skakten vil gå lidt ind over dørkarmen uden dog at ændre på tilstødende dørs funktion.

- Varmerørenes placering vil formentlig nødvendiggøre en mindre opskæring i gulvet (1-2 cm) som efterfølgende selvfølgelig vil blive udbedret. Der er dog en risiko for at varmerørene under gulvet knækker, i hvilket tilfælde det bliver nødvendigt at brække gulvet op og udskifte dette. Entreprenøren vil selvfølgelig gøre alt for at undgå at dette sker.
- Den største udfordring har dog været, at det har måttet konstateres at afløbsrørenes forgreninger er indstøbt i væggene, hvilket vil betyde en ændring i det oprindelige projekt, idet afløbsrørene i skakterne delvist skal strømpes. For at en sådan foring skal kunne tørre, er det nødvendigt at lukke helt for afløbet i en kortere periode, hvorefter afløbet kan bruges resten af tiden.
Disse ændringer af afløbsforholdene vil tydeligt fremgå af fremtidige varslinger.
Arbejder i nr. 22 der allerede er i gang, skal fortsat følge det der står i seneste varsling.
- Når der åbnes for vandet igen, kan der forventes en tilstopning af vandhaner, brusere m.v., hvilket skyldes standen af egne vandrør, som formentlig er fyldt med skidt.

Ovenstående har betydet ændringer i tidsplanen, hvilket beklages men nødvendigt for at det for ejerne giver så lidt gene som muligt.

Ændringer i tidsplaner:

- Nr. 22 A + B tv.
 - o Der gøres alt for at der er vand i alle lejligheder i uge 25 som oprindeligt varslet.
 - o Fra uge 25-28 gøres det øvrige arbejde færdigt.
- Nr. 22 B th.
 - o projektet udføres som varslet.
- Nr. 22 C
 - o Projektet udføres forventeligt i uge 41-46
Der kan dog komme komplikationer der kan rykke dette yderligere. Der vil i god tid blive varslet herom.
- Nr. 24 + 28
 - o Projektet forventes udført som varslet.
Der kan forekomme komplikationer, der rykker på tidsplanen, når vi går i gang. entreprenøren håber kraftigt på at i kun er uden vand og afløb i de varslede perioder.
- Nr. 26
 - o Projektet forventes udført i januar 2023
Der kan også her forekomme komplikationer, der kan have indvirkning på tidsplanen, hvilket selvfølgelig i så fald vil blive varslet.

Tilsynsførende ingeniør og projektleder undskylder for denne ændring, men vil prioritere at de berørte ejere kun er uden vand, varme og delvis afløb i de varslede perioder.

Ved den seneste generalforsamling blev der rettet en forespørgsel om konsekvensen ved at tilslutte det nye anlæg til de enkelte ejeres nuværende installationer.

Jeg vedhæfter derfor igen de af fagingeniør Inge Hansen udarbejdede notater af 10. marts 2022 om hhv. udskiftning af brugsvandsinstallationer i de enkelte lejligheder og oplysning om asbestholdige lofter i lejligheder.

På spørgsmålet om, hvorvidt der er forsikringsdækning, såfremt der måtte ske brud på ens egne rør efter tilslutning til det nye anlæg, rettede foreningens formand, Peer Bo Pedersen, henvendelse til ejerforeningens forsikringsselskab for en afklaring.

Tilbage meldingen fra forsikringsselskabet var, at der er forsikret for skjulte rør i ejendommen – også de vandrette, der tilhører de enkelte lejligheder, hvorimod der ikke er forsikret for synlige rør.

For den fulde forståelse heraf vedhæfter jeg korrespondancen mellem Peer Bo Pedersen og Jeanette Mia Nielsen fra Dansk System Assurance A/S.

Med venlig hilsen

Laros A/S



Peter Lautrup
Direktør

Notat

10.03.2022

Projekt nr.: 1013880
+45 2880 8957
inha@moe.dk

Projekt: Platanhusene - Udskiftning af VVS hovedrør og stigstreng.
Emne: Udskiftning af rør i de enkelte lejligheder
Notat nr.: 001
Rev.:

1 Udskiftning af brugsvandsinstallationer i de enkelte lejligheder.

I forbindelse med udskiftning af hovedrør og stigstreng til bygningens brugsvand er der en blandet sammensætning af rør, som kan medføre øget korrosion i de gamle installationer i den enkelte beboeres lejligheder.

Der er i projektet taget alle tænkelige forbehold for at minimere korrosionen i de gamle rør, men det forventes at der sker en tæring i de gamle rør. Der må forventes et øget behov for vedligehold fremover.

Alle ejere anbefales at få skiftet de gamle rør i deres lejligheder efter projektets afslutning.

Står man overfor en badeværelsesrenovering anbefales det, at vandrørene flyttes til at ligge over eget badeværelsesloft fremfor i underliggende lejlighed, som rørene ligger i dag.

Der må bruges følgende materialer i den nye installation:

- Rustfrit stål
- Rødgods
- Pex/alu-pex

Notat

10.03.2022

Projekt nr.: 1013880
+45 2880 8957
inha@moe.dk

Projekt: Platanhusene - Udskiftning af VVS hovedrør og stig-
streng.

Emne: Udskiftning af rør i de enkelte lejligheder

Notat nr.: 002

Rev.:

1 Oplysning om asbestholdige lofter i lejligheder.

Der gøres hermed opmærksom på at de originale badeværelseslofter er udført af asbestolux-plader.

Jf. arbejdstilsynet skal håndtering af asbestholdige materialer, skal foretages af personer der har gennemgået en asbestuddannelse og har et uddannelsesbevis herpå.

Det er som bygherre lovpligtigt at oplyse om særligt farligt arbejde, som fx sundhedsskadelige stoffer.

Foreningen bør have en miljøjournal liggende, der kan henvises til, når man hyrer håndværkere ind til arbejde i foreningen.

Peter Laurup

Fra: Peer Bo Pedersen <peerbo@gone.dk>
Sendt: 10. juni 2022 17:37
Til: Peter Laurup
Emne: Fwd: Vedr. E/F Platanhusene - Bygningsforsikring - police nr. 657-383.271 - Tryg Forsikring

Kære Peter!

Jeg beder dig venligst sende hoslagte ud til ejerne sammen med referat fra

den ekstraordinære generalforsamling.

venlige hilsener,

Peer Bi

----- Videresendt meddelelse -----

Emne:Vedr. E/F Platanhusene - Bygningsforsikring - police nr. 657-383.271 - Tryg Forsikring

Dato:Fri, 10 Jun 2022 13:30:32 +0000

Fra:Jeanette Mia Nielsen <jn@systemassurance.dk>

Til:Peer Bo Pedersen <peerbo@gone.dk>

Hej Peer Bo

Tak for snakken i dag - altid hyggeligt at tale med dig :-)

Som aftalt lige denne mail.

Foreningens bygningsforsikring i Tryg omfatter dækningen rør og kabel. Hermed menes samtlige af foreningens skjulte rør og skjulte faldstammer, uanset i hvilken vinkel rørene er placeret. Forsikringen skelner IKKE mellem lodrette og vandrette rør. Dermed dækkes også skjulte rør beliggende mellem 2 lejligheder.

Den enkelte beboers private indboforsikring omfatter kun beboerens egne løsøre og vil IKKE dække skader på bygningens rør.

Rørene er en del af bygningen og henhører under bygningen. Beboerens indboforsikring vil derfor henvise til foreningens bygningsforsikring, når der er tale om rørskader.

Skjulte rør (forsikringsbranchens definition): Ved skjulte rørinstallationer forstås installationer, der er indstøbt eller skjult i gulv, kanaler, krybekældre, vægge, skunk rum og lignende.

Med skjult menes, at der ikke er direkte adgang til installationen uden brug af værktøj, eller at der ikke findes en permanent trappe til loft.

Isolering alene medfører IKKE, at installationen er skjult.

Forsikringen dækker når vandet strømmer ud fra skjulte rør og når vandet drypper/siver ud fra skjulte rør. Forsikringen dækker både reparationen af det skjulte rør samt den fra det skjulte rør forvoldte følgeskade (vandskaden).

Synlige rør (eksempelvis brud på rør, hvor vandet strømmer ud): Skade på synlige rør og faldstammer er IKKE dækket - dette undtager samtlige selskaber.

Så hvis der sker brud på et synligt rør/faldstamme, vil selve reparationen af røret IKKE være dækket.

Men forårsager rørbruddet at vand strømmer ud fra det synlige rør, vil selve følgeskaden (vandskaden) være dækket.

Synlige rør (eksempelvis brud på rør, hvor vandet kun står og drypper/siver ud):

Dryp- og udsivningsskader fra synlige rør er IKKE dækket og følgeskaden (altså vandskaden) er heller IKKE dækket. Hvis et synligt rør blot står og drypper/siver, siger forsikringen nej tak og henviser til egen vedligeholdelse.

Hvis et synligt rør står og drypper/siver, har man selv mulighed for at gøre noget ved det.

Det er derfor forsikringen melder hus forbi ved sådanne skader - her skal/må man selv gøre en aktiv indsats.

Måtte der være spørgsmål eller bemærkninger, er vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jeanette Mia Nielsen
Dansk System Assurance A/S
jn@systemassurance.dk
Tlf 33 79 60 60

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Michael Lund <ml@systemassurance.dk> Sendt: 9. juni 2022 08:57

Til: Jeanette Mia Nielsen <jn@systemassurance.dk>

Cc: Peer Bo Pedersen <peerbo@gone.dk>

Emne: E/F Platanhusene - Bygningsforsikring - police nr. 657-383.271 - Tryg Forsikring

Jeanette,

Vil du svare Peer.

Med venlig hilsen Michael Lund Dansk System Assurance A/S Allégade 19
2000 Frederiksberg
ml@systemassurance.dk tlf. 33796060

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Peer Bo Pedersen <peerbo@gone.dk> Sendt: 8. juni 2022 21:35

Til: Michael Lund <ml@systemassurance.dk>

Emne: E/F Platanhusene - Bygningsforsikring - police nr. 657-383.271 - Tryg Forsikring

Kære Michael!

Vi havde i aften en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi skulle have vedtaget

finansiering af det for os pågående rørprojekt.

Der var nogle spørgsmål fra forsamlingen omkring hvad ejendommens forsikring dækker omkring skjulte rør.

Jeg har været inde og se i vores police i Tryg.

Er det rigtigt forstået, at vores forsikring dækker alle lodrette rør/faldstammer, og at alle

føderør/vandrette rør skal dækkes af den enkelte ejers privat tegnede forsikring.

Jeg beder dig venligst give mig en tilbagemelding omkring hvad vores forsikring

dækker/ikke dækker, så jeg kan få dette kommunikeret ud til vores medlemmer.

På forhånd tak, og du må hilse dine kollegaer fra mig.

venlige hilsener,

Peer Bo Pedersen