

INDLEDNING:

Nærværende rapport beskriver tilstanden af eksisterende vand- og afløbsinstallationer og beskriver forslag til renovering af ovennævnte installationer i bebyggelsen ØBRO 95, beliggende på følgende adresser:

Østerbrogade 95, 2100 København Ø

Borgmester Jensens Allé 1-5, 2100 København Ø

Jacob Erlandsens Gade 10, 2100 København Ø

Urbansgade 2-4, 2100 København Ø

Rapporten er udarbejdet efter besigtigelse af ejendommen i januar 2015.

Der er registreret i 22 stk. repræsentative lejlighedstyper.

Installationerne i kælder og loftrum er kun delvis registreret.

Registreringen er suppleret med oplysninger fra driftspersonalet om driftsmæssige problemer og allerede foretagne udskiftninger og reparationer.

Rapporten viser i tekst udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

Vandinstallation:

Hoved- og fordelingsledninger og koblingsledninger er udført i galvaniserede rør.

Brugsvandsinstallationerne for koldt- og varmt brugsvand er henholdsvis øvre- og nedre fordelt, med hovedledningerne for BK og BC i kældre, og BV på loft.

Der er separat stigstreng for toilet cisterne i lejligheder.

Installationer i kælder og på loft er de oprindelige, dog med delvise udskiftninger / reparationer.

Det varme vand produceres i ejendommens varmecentral (dampanlæg) beliggende i kælder ved Jacob Erlandsens Gade 10.

Der udføres ikke ændring til nuværende anlæg for varmtvandsproduktion under indeværende ombygning.

Ejendommen er forsynet fra to koldt-vandsstik med hovedmålere.

Der er afspærringsventiler på alle stigstrengene for koldt og varmt brugsvand i kældre.

Der er termostatiske reguleringsventiler af fabrikat Frese type CirCon på alle stigstrengene for brugsvandcirkulation i kældre.

Brugsvandsinstallationerne i kældre er isoleret, men flere steder hvor der har været udført reparationer på rørene, er rørstrækningen uisolert.

Stigstrengene i lejligheder er placeret i køkkener, anrettekøkkener, badeværelser og toiletrum, afhængig af lejlighedstyper.

Stigstrengene i badeværelser er mange steder placeret synligt i vådzone.

Der er ligeledes registreret badeværelser hvor der er etableret rørkasse omkring stigstrengene.

Eksisterende stigstreng på badeværelserne, og i køkkenerne, er ikke isoleret.

Der er synlige etagespring på flere etager. Blandt andet på 2. og 4. sal.

Der er ikke monteret vandmålere på det kolde og varme brugsvand og installationer er ikke forberedt for montering af målere.

Der er generelt ikke afspærringsventiler ved de enkelte installationsgenstande i lejlighederne.

Der er registreret/oplyst om en del tæring på brugsvandrør i lejligheder og i kælder.

Der er monteret både termostatiske brusearmaturer samt brusearmaturer uden termostat i de besigtigede lejligheder.

Blandingsbatterier og brusearmatur er af forskelligt fabrikat hvor mange armatur er af ældre dato.

Der er endnu ikke foretaget stikprøvetagning for asbestholdigt materiale i teknisk rørisolering i kælder. Ej heller i rørbøsninger i lejligheder. Det forventes dog, at resultaterne fra forestående stikprøvetagning vil indikerer asbest i både rørisolering, samt i rørbøsninger.

I budgettet er medregnet, at der er asbest i rørisoleringen og rørbøsninger, samt omkostninger for evt. miljømæssigarbejder - inkl. håndtering af blyholdigt materiale i maling m.m.

På brugsvandinstallationer er der registreret en del tæring.

Der er udført flere reparationer på kælderledninger og stigstrengene på grund af tæring, og installationer vurderes at være udtjente.

Der er oplyst om problemer med manglende tryk. Specielt på det varme vand. Der er også registreret tryksvingninger ved tapsteder i lejligheder, som indikerer tilstoppelse i rørene på grund af rust og kalk.

FORSLAG TIL UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATIONER

Eksisterende vandinstallationer demonteres komplet.

Der etableres nye kælderledninger, stigstreng og koblingsledninger inklusiv alle nødvendige afspærrings- og indreguleringsventiler.

Alle nye rørinstallationer i kælder og lejligheder udføres i rustfrie stålrør

Nye kælderledninger isoleres.

Køkkener

Nye stigstreng BV og BK i køkkener/anrettekøkkener udskiftes med samme placering som nuværende. Dvs. synlige rørføringer gennem bordpladen. Eksisterende bøsningrør i etagedæk genanvendes. Der etableres nye stigstreng for BC ved siden af eksisterende

BV, BK stigstrengene - inkl. nye bøsningrør i etagedæk. Der foretages hulboring i etagedæk for nye stigstrengene.

Der forberedes for vandmålere under køkkenvask (lovkrav).

Badeværelser og toiletrum

Nye stigstrengene, BV og BK, i badeværelser og toiletrum monteres med samme placering som nuværende. Dvs. synlig rørføring, hvor eksisterende bøsningrør i etagedæk genanvendes.

Nye stigstrengene for BC føres i eksisterende tracé efter nedlagte cisternestigstrengene, hvor eksisterende bøsningrør i etagedæk genanvendes.

På 3. sal føres cirkulation synligt under loft i badeværelser til stigstrengene for BV.

I enkelte lejligheder på 3. sal vil det være nødvendigt at føre cirkulationsrør synligt under loft fra køkkenet til badeværelse.

Enkelte steder kan det være nødvendigt at udbore tærede bøsningrør, i etagedæk, som er uegnet til genanvendelse.

Ny stigstrengene i lejligheder skal efter gældende norm isoleres efter isoleringsklasse 4, dvs. 30mm til 40mm isolering, afhængig af rørdimensionen.

Dispensation for isolering af stigstrengene med en mindre isoleringstykkelse, eller evt. undladelse af isolering helt, skal søges og godkendes hos kommunen.

I forbindelse med isolering af stigstrengene monteres plastfolie som afsluttende beklædning.

I badeværelser føres rør synligt, og uisoleret, på væg til tapsteder.

Eksisterende vaskemaskiner gentilsluttes.

Der etableres pasrør inkl. Afspærringsventiler, for evt. montering af individuelle vandmålere (lovkrav) i skabet under køkkenvasken, samt i badeværelser/toiletrum.

Der regnes med nye et grebs blandingsbatterier i håndvaske, nye termostatiske brusebatterier, nye brusere inkl. Brusestik, samt nye køkkenbatterier. Ligeledes, er ældre servante håndvaske regnet udskiftet.

Afløbsinstallation:

Faldstammer er oprindeligt udført i støbejern med blystøbte muffere.

Der er ikke monteret rottespærre på faldstammerne i kældrene.

Faldstammer i køkkener og anrettekøkkener (Ø75mm/Ø110mm), er monterede synlige gennem bordpladen.

Faldstammerne i badeværelserne (Ø110) er placeret synligt i vådzone.

Der er registreret flere steder, hvor der er etableret rørkasse omkring faldstammen.

Afløb fra WC og gulvafløb i badeværelserne er delvist indstøbt i etagedækket.

Gulvafløb i badeværelser er monteret under, eller ved siden af, håndvasken.

I de fleste af de registrerede lejligheder er der monteret badekar, samt nyere 2-skyls toiletter.

Der er registreret tæring på flere faldstammer i badeværelser og køkkener, samt i kælder.

FORSLAG TIL UDSKIFTNING AF AFLØBSINSTALLATIONER

Køkkener

Komplet udskiftning af faldstammer i køkkener/anrettekøkkener - inkl. bygningsarbejde herunder nedbrydningsarbejde i etageadskillelse og efterreparationer.

Køkkenvandlås udskiftes og der etableres nyt afløb fra køkkenvasken til ny faldstamme.

Køkkenvaske er ikke regnet udskiftet.

Eksisterende opvaskemaskiner gentilsluttes.

Uden for forslag er eventuelle arbejder på kloak i jord.

Alternativ udføres strømpeforing af faldstammer i køkkener/anrettekøkkener.

Køkkenvandlås udskiftes og der etableres nyt afløb fra køkkenvasken til den renoveret faldstamme.

Ved strømpeforing af faldstammer minimeres nedbrydningsarbejde på etager og i etageadskillelse.

Det bemærkes at strømpeforing kun er rentable, hvis eksisterende faldstammer og afløbsinstallationer er utilgængelige pga. rørkasser m.m., så omfanget af omkostninger for nedbrydningsarbejde og reetableringsarbejde overstiger de samlede omkostninger ved et komplet udskiftning af faldstammer.

Ved indhentning af tilbud anbefales at begge alternativ prissættes.

Badeværelser:

Eksisterende faldstamme i badeværelser udskiftes ikke, dog påregnes delvis udskiftning af faldstammer hvor nødvendigt.

Alternativ udføres strømpeforing af faldstammer og afløbsinstallationer efter samme metode som køkkenfaldstammer.