



Varmeanlægsprojektet – Information til alle beboere

Kære alle,

Som formand vil jeg gerne dele en opsummering af beboermødet den 16. februar 2026 samt det materiale, der blev præsenteret på mødet.

Repræsentanter

Lars Damsgaard, Formand (A/B Tomsgårdshuse)

Joachim Rosenørn Due, Administrationschef, (Administration Danmark)

Josefine Rossing, Diplomingeniør (A4 - Rådgiver)

Dennis Hansen, VVS-ingeniør (A4 - Rådgiver)

Jakob Errebo, Projektchef (Kragh VVS - Entreprenør)

Nikolaj Kolby, Byggeleder (Kragh VVS - Entreprenør)

Formanden bød velkommen og overlod ordet til foreningens rådgiver på projektet A4,

Josefine og Dennis fra A4 gennemgik projektet ved præsentation på storskærm.

Præsentationen er vedhæftet denne udsendelse.

Efter præsentationen var der spørgsmål.

Jeg vil gøre nogle nedslagspunkter på nogle af spørgsmålene.

Først vil jeg nævne for at sætte ting i et større perspektiv, at vi pr. 20-02-2026 er:
399 andelshavere.

1 lejer.

5 erhvervslejere (1 er bestyrelseskontoret).

Der er **24 forskellige** lejlighedstørrelser.

Hvilket gør, at der er mange **forskellige** rumfordelinger og indretninger.

Punkter fra mødet og efter

Varmeanlægsprojektet – Information til alle beboere	1
Repræsentanter	1
Rollefordeling i projektet	3
Kragh VVS - Hovedentreprenør på projektet.....	3
A4 - Boligforeningens rådgiver	3
Bestyrelsen – Lars og Aksel	3
Varmemester – Thomas	3
Før-registrering (særlige ønsker og forhold)	4
Placering af stigestrenge og tekniske løsninger	4
Radiatore	4
Jeg har købt ny radiator i forbindelse med etablering af altan. Skal den udskiftes? ..	5
Placering af radiatore, fx i forhold til en mulig kommende altanrunde	5
Kan vi få radiatore i køkkenet?	5
Tøjtørring på loftet i blokkene	5
VIGTIG BEMÆRKNING!	6
Centrale praktiske informationer	6
Efter mødet – nye afklaringer og muligheder	7
(NYT) Tøjtørring på loftet i blokkene	7
Kommunikation og varsling	7
(NYT) Radiator i køkkenet i randen	7
Nyt beboermøde for randen	8
A4 er der for dig	8
Tilmeld dig nyheder fra A4	8

Rollefordeling i projektet

Kragh VVS - Hovedentreprenør på projektet

- Står for dag-til-dag planlægning og udførelse af selve arbejdet.
- Har ansvaret for alle underentreprenører (murer/tømrer/maler/VVS etc.)

A4 - Boligforeningens rådgiver

- Bindeled mellem alle parter
- Fører tilsyn med arbejdet
- Giver generel information
- Dit talerør overfor hovedentreprenøren
- Følger op på eventuelle mangler hos dig

Bestyrelsen – Lars og Aksel

- Lars er som formand hovedansvarlig for projektet i bestyrelsen.
 - Nøglehåndtering (indsamling, overdragelse, tilbageførelse).
 - Byggemøder.
 - Samarbejde med Administration Danmark.
 - Samarbejde med Varmemesteren.
- Aksel som bestyrelsesmedlem og sekretær er 2. ansvarlig for projektet.
 - Støtter Lars ved stor arbejdsbyrde, sygdom og andet fravær.
 - Samme punkter som Lars.

Varmemester – Thomas

- Deltager i byggemøder (valgfrit, når det giver mening).
- Koordinering med entreprenør omkring fysiske forhold.
- Har **INTET** med nøgler at gøre. Hans kontor bliver bare brugt til sikker indlevering.
- Øvrige funktionærer har ikke noget med projektet at gøre. De arbejder hårdt med vores forenings andre daglige gøremål.

Før-registrering (særlige ønsker og forhold)

I beboermeddelelsen, som er omdelt til postkasserne og sendt på e-mail, kan du se, hvornår der er før-registrering hos dig. Det er vigtigt, at du selv – eller en, der kan tale på dine vegne – deltager, hvis du har særlige spørgsmål eller ønsker, som ikke er dækket i dette dokument eller beboermeddelelserne.

Under før-registreringen gennemgås individuelle forhold hos jer, herunder:

- Placering af radiatorer, fx i forhold til en mulig kommende altanrunde
- Mulighed for at bevare radiatorer fra tidligere altanprojekt
- Småjusteringer af rørføring i lejligheden
- Ønske om radiator i køkken (ikke en del af projektet i Randen, men undersøges videre)
- Gennemgang af den planlagte rørføring
- Hensyn til forskellig indretning og æstetik i lejlighederne

Placering af stigestreng og tekniske løsninger

- Blokkene får stigestreng, hvor de står i dag.
- Randen får synlige stigestreng ved tværvægge mod ydervægge.

Der var forståelsesspørgsmål om placering og bekymringer vedr. stigestrengene og rørføringen i randen. Der er nuværende skjulte rørføringer i væggen, men disse vil blive synlig. Lovgivning, kompleksitet og økonomi gør at væggene ikke kan brydes op, nuværende rør nedtages, nye rør indbygges og væg etableres igen.

Der var spørgsmål og frustration omkring stigestrengene og rørføringerne ift. lejlighedens indretning med fx kommoder, skabe mm. samt æstetik.

Foreningen **skal** have ny varmecentraler og varmerør. Æstetik er en individuel størrelse. Men meget få kan modsige, at de rør med isolering der skal etableres, i sig selv er kønne. De må dog gerne males, og man kan bygge rørkasser om, så længe de er tilgængelige ved brud på dem.

Lejlighederne er af forskellige størrelser og indretningen er også forskellig. Som forening kan vi ikke tage højde for individuel indretning. Vi har et ansvar for at sikre tilstrækkelig varme til alle boliger. Det betyder lidt hårdt – og beklageligvis – at den individuelle indretning må gentænkes i nogle tilfælde. Det er bare ikke muligt, at lave individuelle løsninger for de lodrette stigestreng.

Radiatorer

Alle vil – som udgangspunkt – få nye radiatorer.

Jeg har købt ny radiator i forbindelse med etablering af altan. Skal den udskiftes?

Svar:

Nej. Det behøves den ikke. Der er dog et opmærksomhedspunkt.

A4 som VVS-ingeniører og diplomingeniører har foretaget varmeberegninger. Det har MinAltan ikke.

Nogle af de etablerede radiatorer fra MinAltan er ikke tilstrækkelige for at opvarme boligen med de nye temperaturer som [HOFOR vil sænke fremløbstemperaturen](#) i fjernvarmesystemet frem mod 2033.

Vores nye anlæg og radiatorer vil være tilpasset disse nye temperaturer, så vi ikke skal til en ny stor – og økonomisk tung - omgang igen om nogle år. Vi er med det samme fremtidssikret og vil have de nye temperaturer, som ellers først skal være gjort i 2033.

Ved **før-registreringen** kan du aftale med Kragh VVS om du vil beholde din nuværende radiator eller om det tilrådes at få en ny.

Placering af radiatorer, fx i forhold til en mulig kommende altanrunde

Hvis der kommer en altan runde 3, kan jeg så allerede nu få placeret min radiator strategisk, så den ikke skal flyttes igen.

Svar:

Ja. Det aftales ved **før-registreringen**.

Kan vi få radiatorer i køkkenet?

Svar:

Dette svar var to-delt.

Blokkene: Der er i dag allerede stigestrengene til det i køkkenet, hvor disse vil blive udskiftet til nye. Der bliver etableret radiatorer i alle køkkener (medmindre man aktivt fravælger det).

Randen: Der er ingen eksisterende stigestrengene, og der er ikke indtænkt dette i projektet. (**Se længere nede for nyhed omkring det**).

Tøjtørring på loftet i blokkene

Når der arbejdes på loftet i blokkene, hvor vi har vores tørrelofter, kan vi så ikke tørre vores tøj? Må vi tørre tøj i lejligheden?

Svar:

Nej. Som udgangspunkt vil det være uhensigtsmæssigt, da der i perioder vil være meget byggestøv. Der henvises til tørring på vores dertil indrettet udendørs tørrearealer. Bestyrelsesformanden lovede dog dispensation for at tørre tøj i lejligheden, i de berørte perioder. **(Se længere nede for nyhed omkring det).**

VIGTIG BEMÆRKNING!

Hvis du vælger at tørre tøj i din lejlighed i perioden for dispensationen, skal du sørge for tilstrækkelig udluftning! Foreningen afholder **ikke** omkostningen for evt. skimmeldannelse som del af denne dispensation. Ud over tilstrækkelig udluftning opfordres der til, at tørring af tøj sker hvor der er ventilationskanaler, fx badeværelset som i forvejen er til vådrumsbrug.

Centrale praktiske informationer

- Projektet udføres i etaper: først Blok 8, 10, 12 og 14, derefter Randen.
- Informationsskrivelsen med kontaktoplysninger, tidsplan og nøgleskilt skal gemmes gennem hele projektet.
- Kragh VVS står for den daglige udførelse. Rådgiverne fungerer som beboernes talerør og fører tilsyn.
- Arbejdstid i lejlighederne er cirka kl. 07.30–16.00. Håndværkerne melder deres ankomst ved at banke på.
- Nøgler afleveres inden opstart og opbevares i aflåste nøglebokse i opgangene.
- Der kan være behov for adgang til lofts- og kælderrum. Varsler opsættes ved behov for rydning.
- Rør og radiatorer placeres som udgangspunkt dér, hvor de eksisterende installationer står.
- Reetablering efter arbejdet udføres kun lokalt. Reparationer kan være synlige, men tilpasses bedst muligt.
- Vigtige varsler kommer direkte fra entreprenøren i postkassen og på opslagstavler. Supplerende information udsendes via e-mail.

Efter mødet – nye afklaringer og muligheder

Efter alle de gode spørgsmål, bekymringer og forslag på mødet har A4, Kragh og Bestyrelsen gjort noget for at imødekomme så meget som muligt.

(NYT) Tøjtørring på loftet i blokkene

Efter beboermødet havde Bestyrelsen, A4 og Kragh VVS en dialog. Kragh VVS gik i dybden på udfordringen med tørring af tøj på lofter.

De tydeliggjorde, at:

VVS-arbejdet på lofterne varer ca. tre uger pr. blok.

Det er kun den første uge de borer, ellers er det bare normalt arbejde + isolering.

Foreløbig blokplan (vejledende):

- Blok 8: Uge 8–10
- Blok 10: Uge 10–13
- Blok 12: Uge 12–15
- Blok 14: Uge 15–18

Kommunikation og varslings

- Der opsættes sedler på døren til loftrummet/tørreloftet, hvor det tydeligt fremgår, når man ikke kan benytte tørreloftet.
- Det samme når der skal skæres hul i vægge og monteres branddøre mellem loftrum. Denne tidsplan kendes dog ikke endnu, da det afhænger af leveringstiden på dørene.

(NYT) Radiator i køkkenet i randen

Der blev lyttet til ønsket om radiator i køkkenet for dem som bor i randen.

Det er på nuværende tidspunkt ikke en lovning, at det bliver til noget, men alle 3 parter arbejder på hårdt på at få det til at lykkes.

Der er fundet økonomisk råderum til det. Det der er svært, er, hvor stigestrengen skal føres. Vi arbejder med en mulighed om, at stigestrengen skal være i køkkenopgangen, og der så kan trækkes rør ind til hver lejlighed med montering af radiator på denne væg mod opgang.

Men det er for tidligt endnu til at vi kan love det. Der arbejdes på en – forhåbentlig - løsning.

Nyt beboermøde for randen

Et nyt beboermøde afholdes for Randen, inden arbejdet går i gang dér.
Der vil fremgå tydeligere illustrationer og informationer om rørføringer.

A4 er der for dig

En del bemærkede at A4 sagde, at de vil gøre deres bedste for at tale din/jeres sag, men ikke kan love at du/I bliver tilfredse.

Med dette menes, at de altid vil kæmpe **din** sag, hvis der skulle være udfordringer der skal tages med entreprenøren omkring det udførte arbejde.

Der vil dog altid i projekter som disse, være arbejder som for den enkelte kan anses som utilfredsstillende, men som der ikke kan gøres noget ved.

Det er sjældent muligt at reetablere som det var før, og få noget til at se ud, som det gjorde før arbejdet blev udført.

Arbejder som facaderenoveringen, faldstammeprojektet og de som har fået etableret altaner ved allerede godt, at alting ikke bliver som det var før.

Det er desværre en konsekvens af større foreningsarbejder, der er indgribende i vores lejligheder.

Tilmeld dig nyheder fra A4

Scan QR koden med din mobil for at tilmelde dig løbende nyheder vedr. varmecentralprojektet. Vigtige informationer vil altid også blive sendt fra Administration Danmark.



Med venlig hilsen,
Lars Damsgaard, Formand