Boligforeningen HVIDOVREBO

HVIDOVREBO AFD. 6

24. marts 2025

TIL BEBOERNE

Tak for det store fremmøde den 24. februar 2025 og tak for en god debat.

Samlet set mødte 87 beboere op til de to informationsmøder, herudover 6 beboere fra afdelingsbestyrelsen, en repræsentant fra organisationsbestyrelsen, jeres driftsleder Thomas, jeres driftschef Nina og jeres projektleder Benny.

Byggeudvalget har i samarbejde med driften og FA09 arbejdet på at opnå større viden om kloakkernes tilstand, vandinstallationers tilstand og ikke mindst de sundhedsmæssige forhold i forhold til vandkvaliteten i afdelingen.

Derfor er der blevet taget prøver af vandet ved udvalget boliger og spurgt til det varme vands udseende i en ikke videnskabelig undersøgelse.

Formålet har her været at lokalisere om der er andre beboere i afdelingen der oplever uklart vand ved brug af det varme vand.

Formålet er udover at afklare et omfang også at afklare en prioritering af indsatsatsen når der skal vedligeholdes på afdelingens vandinstallationer.

Det uklare vand skyldes rustpartikler fra den indvendige side af vandrørene. For at afdække tilstanden af vandrørene, er der foretaget udskæringer af disse.

På informationsmødet kunne beboerne ved selvsyn se de udtagne prøver.

Hovedbudskabet på informationsmødet var at vi samlet ved mere om tilstanden på vandrørene udenfor bygningerne/i jorden, samt at kloakledningernes tilstand er klarlagt meget præcist.

Med hensyn til varmeforsyning, varmecentral, varmeledninger i jorden og renovering af alle installationer i boligerne. Var budskabet at disse forsat har behov for vedligeholdelse som øges med alderen, men at fokus skal være på kloakker som har mange, skader der kan udvikle sig og vil medføre dyre reparationer.

Det der ikke uføres på kort sigt indarbejdes i afdelingens driftsplan (Planlagt Prioriteret Vedligehold)

Da kloakkerne har mange alvorlige skader, skal der indhentes tilbud på renovering af disse. Dette kræver at der ”præcist” angives hvor skaderne er, hvordan skaderne skal håndteres, og hvordan entreprenøren skal arbejde så sikkerhed og information til beboerne kan ske på en professionel måde.

Dette kræver at et rådgivende ingeniørfirma med speciale i kloakrenovering beskriver opgaven i enkeltheder i overensstemmelse med gældende lovgivning for en almen afdeling.

Der indhentes tilbud på opgaven fra tre firmaer der skal udarbejde projektet, der herefter skal udbydes til firmaer

der er specialiseret i at renovere kloaker i beboede områder.

Som ved informationsmødet den 29. maj 2024 var der "fra salen" en række spørgsmål som samles op i følgende.

Dette udelukker ikke at beboerne kan stille spørgsmål løbende til processen. Ligesom der på afdelingens hjemmeside vil blive lagt dokumenter i form af referater fra byggeudvalgsmøder og bilag til disse.

Skriv til følgende E-mail: bmu@fa09.dk

Resultatet af den ikke videnskabelige test af det varme vand:

Spørgsmål og svar fra de to møder:

Hvad koster den "skrabede model" på vandledningerne hvor man kun tager den store rørledning på Strandhavevej og fra 12-32?

Svar:

Byggeudvalget har besluttet at et rådgivende ingeniørfirma skal afklare omfanget, så der kan indhentes tilbud på opgaven.

Generelt har hovedvandledingen en for stor dimension (fra opførelsen af afdelingen), hvilket større risiko for aflejringer i denne som det kan ses på de udskæringer der er foretaget.

På mødet den 29.maj 2024 blev beboerne præsenteret for en huslejestigning på 80% holder den?

Svar:

Sammen med Byggeudvalget er det besluttet dels at undersøge tilstanden af vandrør dels at fastlægge at kloaknettets tilstand er undersøgt tilstrækkeligt.

Derfor opdeles projektet i flere delprojekter og et af de akutte projekter er kloakrenoveringen. På baggrund af de beregninger som rådgiver har udarbejdet, er der lagt et foreløbigt budget for kloakrenoveringen. Dette budget medfører en huslejestigning på ca. 15 %.

Udgiften til udskiftning af vandledninger kendes ikke udover den totaludskiftning som blev oplyst i 2024.

Når vi kender prisen på Strandhavevej 12-32 kan der udarbejdes et budget med en huslejestigning.

Kan vi få tilskud og hjælp fra landsbyggefonden

Svar:

Nej de støtter ikke vedligeholdelses opgaver og efterslæb – det er der ikke penge nok til, i fonden længere de støtter forbedringer eller ..Grønne tiltag eller

Hvorfor har vi ikke sparet op til det her for længe siden

Det er først i de seneste år blevet "moderne " at henlægge/ spare op til de arbejder der er i en afdeling- før har vi taget et lån og så betalt af over 30 år og så har man holdt huslejen nede. I dag er der meget mere fokus på det og vi sparet mere op. Det er gælden for hele Danmark.

Der blev spurgt til udluftning af radiatorer så der kommer mere varme i den

Svar:

Der er automatisk udlufter i afdelingen så det er ikke nødvendigt, men hvis der er nogen der har brug for at kontoret kommer og kigger, så er det bare at ringe eller skrive til dem.

Der bliver spurgt om der er noget vi kan spare på når vi gør det her.

Hvor meget har vi brugt på rådgiver osv. indtil videre og hvor kommer pengene fra

Svar:

Der er aftalt og afsat penge til en forundersøgelse af vand, varme og kloakker i PPV/driftsplanen i 2022. Beløbet er samlet 1 mio. kr. Det afsatte beløb indeholder også TV-inspektion af kloakkerne og beløbet er brugt.

Er der nogle erfaringer at drage fra hinanden i 607 og 606

Svar:

Ja vi tre Thomas Benny og Ninna er på begge opgaver

Kunne i finde nogle jyske håndværkere og få nogle bedre priser

Svar:

Ja der kan indbydes håndværkere fra hele landet, men de skal overholde arbejdsmiljøregler og arbejde med normale overenskomstforhold.

Når der kommer blødt vand, kan det så hjælpe på det her

Svar:

Ja på mindre kalkaflejringer, men ikke på det vi har nu

Vedr. kloakkerne så er det er opgjort til at ca. 70 % kan strømpefores og 30 % skal graves op og skiftes.

Er noget vi kan spare på når vi gør det her.

Hvor meget har vi brugt på rådgiver osv. indtil videre og hvor kommer pengene fra

Svar:

Der er aftalt og afsat penge til en forundersøgelse af vand og varme - det blev sat i PPV /driftsplanen men vi er kommet over de beløb med det det har kostet til dato.

Der blev talt om at byggeudvalget anbefalede at vi tog det korte stræk først og fik vi en ide om hvad der er i jorden.

Er der nogle erfaringer at drage fra hinanden i 607 og 606

Svar:

Ja vi tre Thomas Benny og Ninna er på begge opgaver

Huslejestigning hvad er den på

Svar:

12/14 % og det er udelukkende på kloak arbejdet og så skal resten ind i PPV/driftsplanen, og det er bedste mands bedste bud og uden tilskud nogen steder fra.

Hvad er PPV og hvad er OB

Svar:

PPV er afdelingens driftsplan Planlagt Periodisk Vedligehold.

OB er Selskabet HvidovreBo 's organisationsbestyrelse=øverste myndighed.

Kunne i finde nogle jyske håndværkere og få nogle bedre priser

Svar:

Som almen boligafdeling er man underlagt udbuds- og tilbudsloven.

Ja det er muligt at indbyde jyske håndværkere, men der er ingen garanti for lavere priser.

Det skal sikres at arbejdsmiljølov og at der arbejdes på overenskomst, lignede vilkår hos alle tilbudsgivere

Ønsker i materialet der blev vist på informationsmødet, kan i få et sæt udleveret på ejendomskontoret.