

Resumé fra beboermøde i AB JOJO den 10. marts 2022 kl. 19.00

Deltagere på mødet:

- AB JoJo's bestyrelse: Tom Weber (formand), Christina Ulrich D. Hansen, Kirsten Hybschmann, og Martin Holmboe.
- Emcon: Charlotte Nørbak og Niels Anker Jørgensen.
- SWE: René Holmbergius Anias.
- Cirka 50 beboere var mødt op.

Resumé af mødet:

Tom Weber lagde ud med at byde velkommen, og oplyste at foreningen har nedsat et vedligeholdelsesudvalg, der arbejder med projektet. Derefter blev der givet en kort præsentation af deltagerne på mødet fra hhv. AB JoJo's bestyrelse, Emcon og SWE.

Christian Ulrich Dahlggaard Hansen fra vedligeholdelsesudvalget fik efterfølgende ordet og oplyste, at projektet var startet op, da det er blevet anbefalet i vedligeholdelsesplanen samt at foreningen desværre har observeret flere skader på vandinstallationerne. Derfor bliver projektet startet op nu, for at drage retmæssig omhu om foreningens ejendom.

De eksisterende rør er fra 1988 og har en begrænset restlevetid; hvilket også fremgår af vedligeholdelsesplanen. Projektet omfatter brugsvandsrør, hvilket er udskiftning af alle fælles vandinstallationer fra vandstik til stigstreng, hvor foreningen har vedligeholdelsespligten¹. Dog arbejdes der også på en løsning, der inkluderer den sidste del af installationerne helt ud til tapstederne i køkken og bad.

Projektet vil berøre alle beboere, da det er inde i lejlighederne, der skal arbejdes. Der er flere beboere, der har etableret nye køkkener, hvor rørene er blevet skjult, hvilket kan medføre at disse køkkener delvis skal nedtages for at projektet kan gennemføres.

Udover mange vandskader, er der også observeret et mangelfuldt vandtryk flere steder i ejendommen, hvilket projektet ligeledes vil løse. De beboere der i dag har et godt vandtryk, vil ikke opleve den store herlighedsværdi, men alternativet (nemlig ikke at gøre noget) kan blive dyrt på den lange bane.

En del af problemstillingen med de gennemtærede rør er, at der benyttes forskellige materialer, hvilket kan medføre en hurtigere nedbrydning af installationerne, da materialerne gennem korrosion nedbryder hinanden. Derfor skal man ved nyetablering være opmærksom på kun at bruge det samme eller kompatible materialer og ligeledes ved tilkobling af nye eller eksisterende rør kun at bruge samme eller kompatible materialer. Dette vil sikre installationerne den længst mulige levetid.

Når foreningen gennemfører så stort et projekt, bør man samtidig se på den mest optimale placering af rørene, som ikke nødvendigvis er den nuværende. Det undersøges bl.a. om det giver mening at flytte rørene (eller nogle af dem) ud på bagtrapperne. Dette vil fremadrettet gøre vedligeholdelsesarbejder og fremtidige udskiftninger nemmere.

Projektet estimeres at koste ca. 28. mio. kr. hvilket ikke er en tilbudssum, men udelukkende et estimat, der arbejdes med til beregninger af projektets finansiering. Da projektet udelukkende er at

¹ Vandstikket er der, hvor vandet kommer ind i ejendommen fra distributionsledningen fra forsyningsselskabet. Stigstrengene benævnt her er de lodrette rør, som går igennem lejlighederne, og hvor hver enkelt lejlighed kobler sig på for at få vand i køkken, toilet og bad.

betragte som vedligehold, vil lejerne ikke opleve en stigning i huslejen. Projektet bliver alene betalt af udlejer/andelsboligforeningen. Størrelsen af projektet afhænger i høj grad af hvilke grænseflader, der arbejdes ud fra. Er det kun lodrette stigstrengene eller udskiftes helt ud til alle tapsteder?

Der arbejdes i udvalget på et generalforsamlingsforslag for gennemførelse af projektet. Til at bistå vedligeholdelsesudvalget har vi lavet en rådgiveraftale med bygherrerådgiverfirmaet Emcon.

Der vil på hjemmesiden blive oprettet en projektside på abjojo.dk med projektplan og FAQ, hvor beboere vil kunne følge med i projektets fremdrift.

Christian Ulrich gav herefter ordet videre til bygherrerådgiver Charlotte Nørbak fra Emcon

Emcon er bygherrerådgiver og har bistået vedligeholdelsesudvalget med alle de forundersøgelser, der skal udføres før det vil være muligt at få udarbejdet et materiale til brug for generalforsamlingen og et rådgiverudbud.

Forundersøgelserne består af besigtigelse af 25 lejligheder, vaskeri, varmecentral mm. Undersøgelserne bruges til den drejebog, der skal arbejdes ud fra igennem projektet, hvor den estimerede tidsplan ligeledes fremgår.

Tidsplanen er igangsat og projektet forventes behandlet på foreningens generalforsamling i maj 2022, hvor projektet forventes afsluttet medio 2024.

Emcon har foreløbigt besigtiget 25 lejligheder til brug for deres foranalyse. Det kan på den baggrund konstateres, at der er stor forskellighed i lejlighedernes stand og indretning af køkken og bad. Projektet vurderes derfor at komme til at kræve en besigtigelse og registrering af hver enkelt lejlighed senere i forløbet.

Ved en total udskiftning af brugsvandsinstallationerne er det i dag krav at der bliver monteret individuelle vandmålere, således at hver enkelt lejlighed betaler for det faktiske vandforbrug, i stedet for at det bliver beregnet ud fra en række faktorer så som lejlighedens størrelse, antal tapsteder mv.

Emcon er foreløbigt med i projektet frem til generalforsamlingen. Herefter kan overvejes at forlænge, så Emcon også bistår med rådgiverudbud, hvor en teknisk rådgiver (evt. sammen med en entreprenør) vælges. Efterfølgende forventes teknisk rådgiver at overtage ansvaret for projektets udførelse.

Herefter blev ordet givet til Martin Holmboe fra bestyrelsen der fremlagde finansieringen af projektet.

Martin oplyste at det var planen at dække hele projektet over foreningens likviditet, således at der ikke bliver behov for at øge boligafgiften eller optage yderligere lån.

Kommer projektet omkostningsmæssigt til at ligge i den høje ende, vil det være muligt at finansiere omkostningerne, enten ved at omlægge foreningens eksisterende lån eller optage nye potentielt med en boligafgiftsstigning til følge.

Efter en kort pause blev det muligt at stille spørgsmål til de fremmødte

Spørgsmål: Er der taget højde for de stigende udgifter inden for byggebranchen?

Svar: I de budgetter der arbejdes med, er der taget højde for de stigninger, der allerede har været i markedet, men den samlede udgift ligger først fast efter tilbudsindhentning og kontraktforhandlinger med entreprenør har fundet sted.

Spørgsmål: Hvis en beboer pålægges at skulle skifte dårlige installationer i lejligheden ud, vil det så være en omkostning, der pålægges foreningen eller den enkelte andelshaver?

Svar: Fællesinstallationerne påhviler andelsforeningen. Modellen for udskiftning af rør fra fællesinstallationerne og ud til tapsteder (vandhane, bruser, toilet mv.) i lejlighederne er endnu ikke fastlagt. I udgangspunktet er det andelshaveren, som står for at afholde omkostningen på udskiftning af rør fra fællesinstallationerne til tapstederne, hvis det vurderes at de skal skiftes for ikke at skade nyetablerede fællesinstallationer.

Spørgsmål: Kan en andelshaver låne til udskiftning af rør i egen lejlighed?

Svar: Dette har projektet ikke taget stilling til endnu.

Spørgsmål: Hvorfor skiftes der kun til ballofix ved stigestreg og ikke helt ind til tapstedet, da der har været skader på den del af rør også?

Svar: Omfanget af projektet er ikke fastlagt endnu. Det kan meget vel være at projektet skal omfatte alle brugsvandsrør fra vandstik til tapsted. Foreningen har i udgangspunktet ansvaret for fællesinstallationerne (de lodrette rør, som føres igennem lejlighederne) og andelshaverne har ansvaret for de vandrette rør, som føres fra fællesinstallationerne og ud til tapstedet i den enkelte lejlighed.

Spørgsmål: Hvornår kendes det endelige budget?

Svar: Den endelige udgift kan estimeres efter registrering i alle lejligheder, miljøscreening og licitation, hvilket forventes at være i marts 2023.

Spørgsmål: Hvad med de beboere der har nedsænket loft eller rørkasser? Hvem betaler for denne ekstra udgift?

Svar: Loft og rørkasser der er til hindring for arbejdets udførelse skal tages ned, hvilket i udgangspunktet er andelshavernes ansvar. Genetablering vil i udgangspunktet være andelshavernes eget ansvar.

Spørgsmål: Hvad med de rør der i dag er ført igennem bordpladen?

Svar: Hvis der kommer nye rør 1 til 1, forventes de eksisterende huller anvendt igen. Dette ved vi dog ikke endnu.

Spørgsmål: Faldstammer, vand og varme blev skiftet samtidig, vil det betyde der kommer flere projekter efter hinanden?

Svar: Nej det er kun brugsvandsinstallationerne, der er vurderet at have en begrænset levetid, hvorfor det udelukkende er disse, der skal udskiftes.

Konstatering: Skal jeg selv betale noget som helst risikerer jeg at skulle flytte, da jeg ikke har økonomi til egenfinansiering, hvorfor det opfordres til, at der kan ydes finansiering igennem foreningen.

Spørgsmål: Er det Emcon, der har hele ansvaret og er rådgiver gennem hele projektet?

Svar: Emcon er indtil videre involveret til og med generalforsamlingen. Deres engagement herefter er endnu ikke afklaret.

Spørgsmål: Hvornår træffes principielle beslutninger om rørplaceringen af brugsvandsfællesinstallationerne?

Svar: Inden udgangen af 2022 forventer vi at vide, hvordan rørplaceringen kommer til at være. Det bliver sandsynligvis enten den nuværende placering eller en placering på bagtrapperne. Der kan også tænkes en løsning, hvor rørføringen i køkkenerne fastholdes, men rørføringen til toilet/bad placeres på bagtrappen.

Spørgsmål: Hvornår vides hvad der kan blive, og hvad der skal nedtages i køkken og bad i forbindelse med arbejderne?

Svar: Det vil blive afgjort under detailprojekteringen, hvor der vil ske en registrering af hver enkelt lejlighed.

Spørgsmål: Er der faste håndværkere, der kan benyttes, da vi sikkert alle får brug for hjælp fra tømrer, murer eller snedker?

Svar: Der vil i udgangspunktet ikke være faste håndværkere til benyttelse ifm. med egne arbejder i lejligheden.

Spørgsmål: Når nu rørene skal skiftes, vil man så kunne spare noget på forsikringen?

Svar: Foreningen vil selvfølgelig forsøge at forhandle den bedst mulige pris på forsikringen, men da vi har haft et øget skadeomfang, skal foreningen nok først dokumentere et reduceret skadeomfang før man vil kunne opnå en bedre pris. Hvis vi ikke skifter rørene, vil man kunne forvente at se stadige stigninger i selvrisko og forsikringspræmie.

Godt råd fra andelshaver: "Lad os få skiftet alle rør så vi minimerer risikoen for fremtidige skader. Jeg har selv fået skiftet 2 meter ekstra rør, da jeg frygtede skader.

Spørgsmål: Hvad er prisen på 1 meter rør?

Svar: Vi kender ikke den nøjagtige pris p.t.

Spørgsmål: Hvor lang levetid har pex-rør?

Svar: Vi kender ikke på stående fod levetiden for pex-rør.

Spørgsmål: kommer udgiften til vand efter projektets gennemførelse til at skulle betales særskilt fra boligafgiften, ligesom el og gas?

Svar: Ja, du vil blive afregnet for dit faktiske forbrug af vand særskilt.

Spørgsmål: Hvor lang tid går der i hver opgang fra start til slut?

Svar: Der er ti lejligheder i en opgang, og det forventes, at arbejdet tager ca. 1 uge i hver lejlighed. Det skal dog tages med et vist forbehold, da det afhænger af omfang og måden at løse opgaverne på. En uge i hver lejlighed skal forstås sådan, at der vil være håndværkere i din lejlighed på forskellige tidspunkter i løbet af en uge, men ikke at de vil arbejde i hver enkelt lejlighed nonstop i en hel uge.

Spørgsmål: Hvor får vi vand fra, når der bygges?

Svar: En mulig løsning kan være at føre vand midlertidigt på en af trapperne. Det forventes, at der hele tiden vil være vand på den ene streng i lejligheden, men vi ved det ikke endnu.

Spørgsmål: Hvis jeg vil udskifte køkken eller bad, skal jeg så vente til projektet er færdigt?

Svar: Det er op til dig selv, hvad du vælger, men det kan være en fordel at vente, så dele af dit nye køkken/bad ikke skal nedtages i forbindelse med udførelsen af projektet. Man kan minimere generne ved at sørge for at de fælles brugsvandsinstallationer er let tilgængelige. Laver man f.eks. rørkasser, bør man lave dem, så de let kan nedtages.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, takkede bestyrelsen for deltagelsen og hævede mødet.

Mødet blev hævet kl. 20:50