

Møde nr. 2. Infomøde rørudskiftning & køkkener

9. februar 2019

Afholdt den: 5. februar 2019

Til stede: Klaus L. Bentsen formand, AKB Rødovre, Niels Andersen teknisk rådgiver fra Norconsult-KAAI, Claus Bjørton, KAB, Søren Christensen, KAB, Søren Lillevang, AKB Rødovre, 120 beboere fra afdelingen

Referent: May-Brit Pakka Pritzl, AKB Rødovre

Dagsorden:

1. Præsentation af oplægsholdere
2. Status på helhedsplan
3. Fremlæggelse af projektets omfang
4. Foreløbig proces- og tidsplan for projektet
5. Økonomi
6. Spørgsmål

Ad.1 Klaus bød velkommen til 2. informationsmøde vedrørende fremskyndelse af rørudskiftning samt nye køkkener og det blev præciseret, at mødet ikke var et besluttende møde.

Kundechef Claus Bjørton præsenterede projektchef fra Norconsult-KAAI, Niels Andersen, samt projektleder fra KAB, Søren Christensen.

Ad. 2 Gettolovgivningen betyder, at vores forventede støtte fra Landsbyggefondens ligger længere ud i fremtiden og tidligst i 2022. Derfor er det besluttet, at arbejde videre med en understøttet sag, således de udtjente installationer, køkkenerne og evt. badeværelser kan udskiftes hurtigst muligt. Installationernes restlevetid er opbrugt og derfor bør en renovering af disse fremskydes hurtigst muligt. Sideløbende med at disse arbejder pågår, vil der blive arbejdet videre med helhedsplanen omhandlende fortætning og tilgængelighed mm.

Ad. 3 Niels Andersen gennemgik projektforslaget – Materialet kan tilgås på afdelingen hjemmeside.

Ad. 4 Foreløbig proces- og tidsplan for projektet
2019

| | |
|-------------|------------------------------|
| Februar | Informationsmøde |
| Marts/april | Ekstraordinært afdelingsmøde |
| April/maj | Rådgiver udbud |
| Juni/august | Projektering |

Referat

| | |
|-------------------|-------------------------|
| August | Udbud |
| Oktober | Licitation |
| Oktober | Beboerinformationsmøde. |
| November/december | Prøveopgang |

2020

| | |
|--------|--|
| Januar | Erfaringsopsamling og beslutning om nyt udbud eller fortsætte med nuværende entreprenør. |
| Marts | Udførelse af resterende opgange varsles og påbegyndes (hvis der fortsættes med entreprenør). Detailtidsplan udarbejdes i samarbejde med entreprenør. |

- Ad. 5 Projektets stade: Boligselskabet AKB 15000 har fået tilført kr. 7.000.000 for selve salget af butikshuset med tilhørende grund til den private udvikler, Innovater A/S. Midlerne overføres fra boligselskabet til afdelingen, således at de kan indgå i finansieringen af arbejderne med henblik på at holde lejestigninger i ro.

Rødovre Kommune har januar 2019 udstedt en nedrivningstilladelse for butikshuset. Nedrivningen forventes opstartet senest udgangen af april 2019.

Prisen for nye vandrør & faldstammer samt køkkener ligger i omegnen af 130-140 millioner. Finansieringen vil ske med 1/4del fra boligselskabets egenkapital samt salget af butikshuset. De resterende 100 millioner finansieres med et 30 årigt realkreditlån, som udløser lejestigning.

Den nuværende gennemsnitlige m2 pris i afdelingen ligger på kr. 900. Den nye gennemsnitlige m2 pris vil forventeligt efter nye rør, faldstammer samt nye køkkener blive kr. 954. Projektet vil medføre en stigning på max. 6%. Hertil kommer etablering af individuelle vandmålere.

Vi kender ikke m2 prisen hvis nye badeværelser bliver vedtaget, men den kan beregnes hvis det bliver relevant.

- Ad. 6 Spørgsmål fra salen:

Hvornår og hvorhenne startes der?

Svar: Vi starter med et par prøveopgange for at kende prisen inden projektet sendes i licitation

Hvad sker der hvis budgettet ikke holder?

Svar: så indkaldes der til nyt afdelingsmøde igen.

Der er flere som har købt nye køkkener selv. Må vi beholde dem? Eller får vi godtgjort prisen så vi ikke skal betale for 2 køkkener? Eller mister vi restværdien på køkkenet?

Svar: det kommer an på en vurdering af det enkelte køkkens alder og stand. Alle boliger vil blive registrerede inden vi går i gang, så vi ved hvor mange køkkener det angår.

De køkkener hvor der også er opsat vaske/-opvaskemaskiner og hvor der foreligger en godkendelse fra ejendomskontoret for vi går i gang, vil ligeledes blive reetableret i de nye køkkener.

Referat

Kan vi selv bestemme hvilket køkken vi vil have?

Svar: Det vil være muligt, at vælge mellem 2-3 forskellige modeller

Hvornår kommer der et besluttende møde om rørudskiftning samt nye køkkener?

Svar: Der afholdes møde i slutningen af marts eller starten af april 2019. I bliver indkaldt.

Der vil også (efter salens ønske) være overslagspriser på hvad det vil koste for den enkelte bolig – efter den m² størrelse boligen har. Det vil fremgå af indkaldelsen.

Vi planlægger opstart af prøve opgangene i slutningen af 2019 og eventuelt igangsættelse af selve sagen inden udgangen af 2020, men tidshorizonten vil også afhænge af licitationen mv.

Den rørkasse der skal være mellem køkken og entre i højhusene – hvor stor er den og kan det ikke gøres anderledes? Hvad med gulvet, loftet og væggene når glaspartiet fjernes?

Svar: rørkassen er ca. 30cm dyb og 50cm lang. Vi reetablerer gulvet, loftet og væggene.

(der kom en god debat om at ændre så rørkassen ikke skulle være i entreen – uden dog en løsning. Der arbejdes på flere løsninger, nu efter mødet er afholdt) ref.bem.

Hvorfor kan vi ikke få adgang til de penge som vi beboere har indbetalt til Landsbyggefonden (LBF) til nye og tidsvarende badeværelser og køkkener?

Svar: de bruges lige nu til Ghetto-pakken, andre større byggesager i flere almene boligselskaber, og skal vi vente på tilsagn om at få adgang til støttemidler fra LBF vil dette tidligst kunne ske i 2022-2025. Vi kan som ansvarlig drift og administration ikke forsvare at vente med at skifte rør og faldstammer i så mange år. Sandsynligheden for mange og dyre vandskader er overhængende stor og det vil i værste fald, være ærgerlige penge at smide efter dårlige rør og faldstammer.

Derudover er de fleste køkkener så nedslidte, at mange som får tilbudt en bolig i afdelingen, ofte siger nej tak til boligen primært på grund af køkkener – og til dels baderværelserne. Afdelingen er ellers meget attraktiv og der er mange års ventetid på en bolig, ligesom m² prisen hører til i den pæne del. Afdelingens beliggenhed samt øvrige stand både indvendigt og udvendigt, med store flotte legepladser, et godt socialt netværk med mange aktiviteter for alle aldre og mange offentlige busser og toge tæt på (samt tæt på Rødovre Centrum) gør, at afdelingen attraktiv.