

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Status på vandlækagesag

I beretningen til beboermødet i april omtalte vi en vandlækagesag, som vi her vil følge op på. Driftsafdelingen har ledt efter lækagen i en del måneder efterhånden uden held. Da udgifterne til søgningen langt overstiger udgiften til det vand, som lækagen omfatter, er søgningen indstillet midlertidigt.

Der er beboere, som har koblet lækagesagen sammen med det utætte vandrør i 267 A. De 2 ting har intet med hinanden at gøre. Lækagesagen har i øvrigt været fra sidste efterår, hvor det utætte vandrør først er fra april/maj i år.

Her følger en mere teknisk gennemgang af, hvad lækagesagen går ud på.

Holmstrup har 2 tilslutninger for vand til den kommunale vandforsyning i henholdsvis 215 og 277. Her sidder kommunens 2 hovedmålere. Vores hovedvandledning er formet som et stort U, som er forbundet til de 2 målere i 215 og 277. Der kan således lukkes for den ene tilslutning af gangen og leveres vand til hele byggeriet fra den anden tilslutning. Ved at lukke for de 2 tilslutninger skiftesvis, er det kontrolleret, at det ikke er disse målere, der er årsag til fejlen. De er i øvrigt også blevet skiftet som led i søgningen.

Hovedledningen/ringledningen ligger nederst i rørgraven under fliserne langs depotrummene i A-blokkene. Rørgraven er et par meter dyb, og nederst ligger vandrørene dækket af sand. Der er også andre rør og ledninger i graven. Øverst ligger fjernvarmerørene. Det vil være meget dyrt og besværligt at tømme rørgraven for sand for at tjekke, om der er en utæthed på ringledningen. Derfor er der brugt søgning med gastryk.

Alle vores boilerum er tilsluttet ringledningen med en stikledning. Hver stikledning har en måler og en ventil, hvor der kan lukkes for vandforsyningen til det enkelte boilerum for eventuelle reparationer. Derved skal der ikke lukkes for hele byggeriet, når der skal laves reparationer i en opgang. Efter denne måler fordeles vandet til de enkelte lejemål og varmtvandsforsyningen. Varmeforsyningen sker i et lukket system for sig.

Lægges forbruget for alle målerne i boilerummene sammen, skal dette svare til det forbrug, som måles på de 2 kommunale hovedmålere. Og det gør det ikke. Og det er så det, som vandlækagesagen går ud på. Der forsvinder noget vand mellem de 2 kommunale målere og vores målere i boilerummene. Enten må der være et brud, eller også er der en tilslutning, som vi ikke kender til. Da svindet er **før** målerne i boilerummene, har det ikke noget med et brud at gøre i en lejlighed.

Lækagesøgningen med gas går ud på, at der lukkes for samtlige ventiler i alle boilerum og de 2 hovedmålere. Herefter tømmes hele ringledningen for vand, og der blæses gas ind i ringledningen under tryk. Gassen vil komme ud, hvor der er en lækage og sive op gennem sandet og kunne måles. Der måles med nogle meters mellemrum langs hele ringledningen. Der blev målt udsivning ved 215, hvor der er garvet op. Men der blev ikke fundet nogen lækage. Gassen kan godt sive ud et sted og blive målt et andet sted.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Normalt vil et ledningsbrud være synligt, idet der vil fosse vand ud et eller andet sted. Hvis det sker i rørgraven, vil det være synligt, når vandet overstiger sandet i graven. Det er ikke tilfældet.

Alt vort driftspersonale og hele afdelingsbestyrelsen har været involveret i lækagesøgningen, så der har ikke manglet "gode forslag" eller ideer til, hvad der kunne være årsagen. Lige lidt har det hjulpet. Og det er så der, hvor vi står nu.

Når der opgøres forbrugsregnskaber pr. 30. juni kan vi se hvor meget vand, der mere konkret er tale om, men det ligger omkring 1.000 m³, hvilket svarer til omkring 60.000 kr. Og der er brugt langt over det beløb allerede i forsøget på at finde lækagen.

Utæt vandrør i 267 A

Det utætte vandrør i 267 A har som tidligere skrevet intet med vandlækagesagen at gøre. Det er en tynd revne i et vandrør bag køkkenskabene, hvor vandet over lang tid er løbet ned under gulvbrædderne og ned i etageadskillelsen. Der er ikke tale om, at et vandrør er sprunget helt over.

Rørskaden er for længst udbedret, så der ikke løber mere vand ud. Men der er løbet meget vand ud inden det blev opdaget. Derfor er der meget vand i hulrummet i etageadskillelsen. Betonelementerne, der anvendes til etageadskillelse er hule indvendige for at mindske vægten. De buer også en anelse af hensyn til stabiliteten.

Det er alt det vand, der var løbet ind i hulrummet i etageadskillelsen, som løber ud ved boilerrummet i 267 A. Og det har så taget 3-4 ugers tid. Det vil være meget dyrere, hvis loftet under carporten og i kælderrum skulle brydes ned for at bore huller i etageadskillelsen for at få vandet hurtigere ud. Når hulrummet er tømt, skal loftet ved boilerrummet repareres.

Lejligheden skal affugtes og have repareret køkkenskabe og gulv, når den er affugtet.

Hvem skal betale

Ved en rørsprængning på skjulte rør i en lejlighed er det afdelingens bygningsforsikring, der dækker afdelingens udgifter til istandsættelse af alle bygningsdele og fast inventar som gulvbrædder og køkkenskabe. Rørskaden i 267 A er dækket af vores forsikring. Det er forsikringsselskabet som står for udbedringen. De skal således godkende alt og bestiller alle håndværkerne.

Skader på beboerens ejendele dækkes af beboerens egen husstandsforsikring. Har beboeren ikke en forsikring, vil beboeren ikke kunne få dækket skader på egne ejendele. Det er derfor en rigtig god ide, hvis man er forsikret.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Lækagesagen på hovedledningen er anmeldt til forsikringen. Udgifterne (udover selvrisikoen) i forbindelse med lækagesagen vil blive dækket af afdelingens forsikring, hvis og når, der bliver fundet en rørsprængning. Hvis dette ikke er tilfældet, vil afdelingen selv skulle dække alle udgifterne.

Udskiftning af vand og varmerør

I beretningen til beboermødet i september 2021 er der et afsnit om udskiftning af vand- og varmerør. Vi fik i 2019 lavet en analyse af levetiden på vores installationer, som viste, at der skulle bruges ca. 26 millioner kroner ex. moms over en 10-årig periode.

Det meste er opgaver, som haster meget, og det er derfor budgetsat til perioden 2021 – 2025. Det kommer nok først i gang i 2023, da der pt. mangler folk til opgaven. Det er også både dyrt og svært at få håndværkere, og materialepriserne er på himmelflugt på grund af krigen i Ukraine. Det forlyder, at alene prisstigninger på vedligeholdets opgaver vil give huslejestigninger på ca. 7 %.

Afdelingsbestyrelsen er derfor fuldt bevidst om, at det er en påtrængende opgave. Men det er også en temmelig dyr omgang. Det samme gælder udbedring af membraner på de åbne altaner, udskiftning af vinduer og facaderenoveringer.

Beretningen til mødet i september 2021 indeholder også en næsten 2 sider lang gennemgang af konsekvenserne af planlagt vedligehold i de næste 20 år i forhold til huslejen. Vi ved derfor godt, hvad der bør laves, hvad det vil koste og hvor meget, det haster. Men vi har ikke pengene hertil.

Når nogle beboere mener, at de betaler rigeligt i husleje til at dække **alle udgifterne**, er det ikke korrekt i forhold til de opgaver, som der er. Der er en forskel på ca. 8 millioner kroner årligt over de næste 20 år i forhold til de 7 millioner, som vi årligt henlægger, og de ca. 15 millioner kroner årligt, som der skal bruges. Heri er **ikke** medregnet udgiften til nye vinduer.

I 2022 betaler vi samlet 25,7 millioner kroner i husleje. 8 millioner kroner svarer til 32 %. Vores husleje (uden forbrug) skal således være ca. 1/3 højere, hvis vi skal kunne lave alt det, som der bør repareres og udskiftes de næste 20 år. Det vil f.eks. medføre, at i en 82 m² stor lejlighed vil huslejen stige fra 5.535 kr. til 7.306 kr. månedligt. Alene, for at kunne dække udgifterne til planlagt vedligehold.

Der er ikke noget nyt heri, idet afdelingsbestyrelsen har skrevet udførligt herom i samtlige beretninger til beboermøderne de sidste 10 års tid. Det har også fremgået af de mundtlige beretninger på beboermøderne.

Det vil også blive hovedtemaet på beboermødet i september 2022, hvor budgettet og huslejen for 2023 skal fastsættes. Boligforeningens administration har i flere år presset på for at få balance i udgifterne til planlagt vedligehold.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Vi har de sidste mange år vedtaget en årlig huslejestigning på 2 – 3 %. Der har ikke været flertal for mere. Hvis der skal sættes fuld gang i vedligeholdelsen, skal der altså godkendes en meget større huslejestigning på beboermødet i september i år.

Vaskeri

Maskinerne i vaskeriet skal udskiftes. Samtidig bliver vaskeriet malet og gulvet rensat. Der skal installeres ny el-tavle, og det er årsagen til, at det endnu ikke er gået i gang. El-tavler er – som så meget andet for tiden – i restordre på grund af coronakrise og krigen i Ukraine. Ifølge sidste opdatering skulle arbejdet kunne ske i uge 32. Vaskeriet vil være lukket i hele ugen, hvor der skiftes maskiner og males. Der vil blive udsendt varsel herom.

Når vaskeriet åbner igen, vil det have nye åbningstider fra kl. 07 til 22.

Billardklub og Beboerforening

Afdelingsbestyrelsen har godkendt, at de 2 klubber må lave en åbning i væggen mellem klubberne, så billardklubben har mulighed for at anvende Beboerforeningens toilet. For nuværende anvender Billardklubben toilettet i mødelokalet. Klubberne står selv for arbejdet.

Møde med synsafdelingen

På beboermødet i april blev der efterlyst, at referater fra vedligeholdelsessyn og godkendelser af lejlighedsændringer blev lagt på "Min side" på boligforeningens hjemmeside.

Vedligeholdelsessyn blev startet op før corona krisen, og var på pause i 2020 og 2021. Der er i alt besøgt 170 lejemål. Afdelingsbestyrelsen har på baggrund af beboernes tilbagemeldinger besluttet, at vedligeholdelsessyn ophørte med virkning fra 1. januar 2022.

De 170 lejemål vil nu blive tilskrevet og referater og eventuelle godkendelser vil blive lagt på "Min side". I 157 tilfælde er der ingen bemærkninger og eventuelle ændringer er godkendt. I 13 lejemål er der forhold, som ikke kan godkendes. De vil også blive tilskrevet.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Genbrugspladsen

Driften har et ønske om, at containeren til grønt affald på genbrugspladsen bliver udskiftet med båse, som bygges af betonklodser. De ligner legoklodser i overstørrelse. Det kræver en engangsinvestering på ca. 60.000 kr., som skal deles mellem de 3 afdelinger på marken.

Vi forventer, at investeringen kan tjene sig selv hjem igen, idet det bliver billigere at tømme boksene med grab.

Man skal huske at tømme affaldssækkene, når man afleverer grønt affald og hækklip på genbrugspladsen.

Max. 4 hunde i en lejlighed

En beboer har gjort afdelingsbestyrelsen opmærksom på, at der i Miljøaktivitetsbekendtgørelsens kapitel 4 er en begrænsning på, hvor mange hunde der må være i en bolig i byzone. Ifølge bekendtgørelsen må der max. være 4 hunde og eventuelle hvalpe under 18 uger i en bolig i byzone.

Hvis man vil have flere end 4 hunde, skal man søge om tilladelse hertil ved myndighederne. Det forudsætter, at man er erhvervsdrivende med kennel. Det vil medføre en række miljøkrav, som skal opfyldes, og man skal tilsluttes den kommunale affaldsordning for erhvervsdrivende. Hertil kommer, at der indhentes tilladelse fra boligforeningen til at drive erhverv i ens lejlighed, hvilket man ikke kan opnå.

Miljøaktivitetsbekendtgørelsens kapitel 4 gælder også for hundehold i Holmstrup, selvom det ikke fremgår af vores ordensreglement. Det er på samme vis som med færdselsloven, der også gælder i Holmstrup, selvom det ikke er skrevet ind i vort ordensreglement.

Rensning af udsugning

Vores udsugningsanlæg skulle have været rensset i 2020 og 2021. Det er ikke sket, idet arbejdstilsynet har stoppet det.

Vores udsugning er monteret under aluminiumstagene. Adgang hertil sker gennem en lem i taget. For at komme op til lemmen bruger driften deres lift. Arbejdstilsynet har påtalt, at vores tage ikke har et sikkerheds rækværk som forhindrer, at man ved et fald ikke kan ryge ned af taget.

Arbejdstilsynet har derfor pålagt, at der enten bygges et stillads op langs den ende, hvor taget er lavest – eller, der monteres et rækværk. Boligforeningens tekniske afdeling er i gang med at finde en løsning på, hvordan der kan monteres et rækværk, når det er nødvendigt at komme ind under taget via taglemmen.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Hvis en ventilation går i stå, kan den altså ikke genstartes, hvis det kræver, at driften skal op på taget for at ordne fejlen.

Springvandet

Springvandet i midterarealet har ikke været i funktion i flere år. I forbindelse med søgning efter vandlækagen, er regnvandsbeholderen under midterarealet blevet rensset op. I samme forbindelse er pumpen blevet efterset. Og nu virker springvandet igen, når der er vand i beholderen efter et regnvejr.

Udskydelse af vedligeholdelsesarbejder

Afdelingsbestyrelsen har afholdt møde med boligforeningens tekniske afdeling om de opgaver i planlagt vedligehold for 2020 og 2021, som ikke blev udført. Det drejer sig i kroner og øre om opgaver for 13,9

millioner. Det samme gælder for en del opgaver, som er med i planlagt vedligehold for 2022. Opgaverne er ført ind i planlagt vedligehold for de næste 5 års tid.

Årsagen til, at opgaverne ikke er blevet udført skyldes dels coronarestriktionerne i 2020 og 2021, mangel på ledige håndværkere og personalemangel i boligforeningen.

Klipning af hække

I henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement punkt 3.2. er det beboeren, der har pligten til at vedligehold egen have og hæk. Heraf fremgår det blandt andet:

Hække kan være op til 180 cm høje og skal klippes efter ydre skel, som enten er tilnærmet vægflugt, vandrende eller 6 m fra murkant ved små haver og 9 m fra murkant ved store haver.

Lejeren skal holde hække omkring haver rene for ukrudt og selvsåede planter - både på indvendig og udvendig side.

Planter og træer i haverne må ikke nå højere op end til overboens øverste kummekant, eller tilsvarende højde, uden overboens og naboernes accept.

Det er ikke alle afdelingens beboere, som helt af sig selv påtager sig opgaven med at klippe lejlighedens hæk. Tak til de mange som gør det. Det er ikke afgørende, hvornår eller hvor mange gange om året, at man klipper hækken.

Afdelingsbestyrelsen informerer

Juni 2022

Tidligere fik de beboere, som forsømte opgaven, et brev med opfordring til at klippe hækken. For nogle år siden fandt boligforeningens juridiske afdeling ud af, at teksten og tidsfrister i brevene ikke levede op til gældende bestemmelser om varsling. Der skal derfor laves nye breve herom. Det har vi i afdelingsbestyrelsen rykket for flere gange.

Når der er lavet nye breve, vil de berørte beboere få brev om, at deres hæk eller have trænger til klipning eller pleje. I mellemtiden kan man låne både hækkklipper og høgenæb på driftskontoret.

For nogle måneder siden bad afdelingsbestyrelsen vores driftsafdeling om at klippe nogle lamper langs stierne mellem A og B blokke fri, idet hækken var vokset helt ud om lamperne. Det medførte, at der ikke var ret megen lys på stierne. Klipningen rundt om lamperne fik flere steder hækken til at vælte, hvorfor driftsafdelingen tog den store klipper i brug og studsede hækkene i hele havens bredde. Det så vildt ud, men kunne være undgået, hvis beboerne selv havde vedligeholdt hækken.

Den manglende vedligeholdelse af hække koster afdelingen penge. En del hække er i tidens løb blevet ødelagt af manglende vedligehold. Med virkning fra 2023 bliver der afsat 40.000 kr. årligt til indkøb af nye hækplanter. Hvis man synes, at det med hækkklipping er en morsomhed, så kan man jo få sig et billigt grin, når man kigger ned i ens pung, når pengene til husleje bliver større og større.