

12.FEBRUAR 2021

# Urafstemning om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer på Skovbakken

Stemmeafgivning senest fredag den 5. marts 2021 kl. 12:00

## Kære Beboer på Skovbakken

KAB støtter 100 % op om regeringens linje omkring bekæmpelse af Coronavirus, og vi gør, hvad vi kan for at forsinke og inddæmme smitten. Det betyder blandt andet, at der ikke afholdes afdelingsmøder og andre møder i en periode.

Organisationsbestyrelsen har på baggrund af den midlertidige lovgivning vedtaget, at afstemning om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer kan ske ved urafstemning uden forudgående vedtagelse af dette ved et afdelingsmøde.

Afstemningen er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen i afdelingen Skovbakken.

**I beboere skal stemme om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer på Skovbakken (ja/nej).**



**Se baggrundsmateriale** for nærmere information om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer m.v.



## Stemmeret

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Stemmeret ved urafstemning har lejereren og et myndigt husstandsmedlem.

Stemmesedler er vedlagt dette brev.



**Stemmesedler skal afleveres til Arresø Boligselskab i Servicecenterets postkasse, Valmuesti 11, 3300 Frederiksværk, senest 5. marts 2021 kl. 12:00.**

Hvis du har spørgsmål, kan du henvende dig til følgegruppen på e-mail: [ab2010@ab2010.dk](mailto:ab2010@ab2010.dk)

Alle spørgsmål skal være fremsendt til følgegruppen senest fredag den 19. februar 2021. Spørgsmål som fremsendes herefter besvares ikke.

Hver husstand vil fredag den 26. februar 2021 modtage svar på alle indkomne spørgsmål. Disse omdeles i jeres postkasser, således at I alle har disse spørgsmål og svar inden I skal afgive jeres stemme.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen/følgegruppen



## Bilag

### Urafstemning om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer på Skovbakken

#### Baggrund for udskiftning af vand- og afløbsinstallationer

Det rådgivende ingeniørfirma Søren Knudsen ApS har udført en række grundige registreringer og forundersøgelser, som tydeligt viser, at Skovbakkens brugsvands- og afløbsinstallationer generelt er i dårlig stand.

Der er problemer med manglende tryk og flow i vandinstallationen grundet kalk, rust og snavs i rørene, der er desuden begyndende tæring, dårlig rørisolering, samt ventiler der ikke virker. Hele vandinstallationen i både boliger og kælder foreslås derfor udskiftet til en ny, tidssvarende installation med rustfrie rør, blødgøringsanlæg, nye ventiler og god rørisolering. Der monteres desuden nye fjernaflæste vand- og varmemaalere.

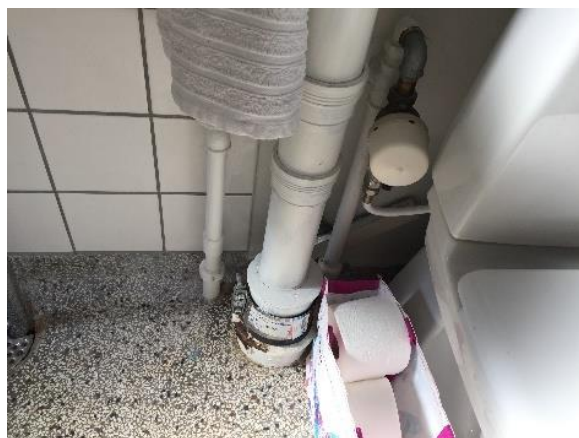
De gamle armaturer i køkken og bad udskiftes til nye vandbesparende armaturer, og der monteres selvstændigt termostatisk armatur til brus. Der monteres nye vandbesparende toiletter, hvor de ikke allerede er udskiftet. Nye armaturer og toiletter vil udgøre et stort besparelsespotentiale i forhold til vandforbruget, men også i forhold til vandudgiften, da vandet i Halsnæs Kommune er dyrt.

Der er problemer med tæring i afløbsinstallationer, og der er allerede udført reparation og delvis udskiftning flere steder. Den delvise udskiftning er foretaget med forskellige materialer, hvor der ikke er taget hensyn til brandsikring og lyd-dæmpning. Hele afløbsinstallationen foreslås derfor udskiftet, så der fås en pæn, robust, brandsikret, lyddæmpet og ensartet ny afløbsinstallation i boliger og kælder til og med faldstammeudluftning over tag.

Varmecentralen i E vil blive renoveret i sin helhed, varmtvandsbeholder Strandgade 1A-D udskiftes, og afdelingens øvrige nyere varmecentraler vil blive opdateret med ny automatik, så regulering kan optimeres og leve op til nutidens standarder.

Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer samt renovering og optimering i varmecentraler vil medføre en stor besparelse på udgiften til reparation, drift og vedligeholdelse i fremtiden. En udgift der i øvrigt må forventes at stige de kommende år, hvis ikke vi gør noget nu. Arbejderne vil desuden medføre en besparelse på både vand- og varmeforbruget.

Blødgøringsanlægget vil forhindre problemer med kalk i vandhaner, toilet-cisterner, elkedler, opvaskemaskiner og lignende samt forlænge levetiden og medføre lavere vand- og elforbrug. Blødgøringsanlæg vil desuden lette rengøring i bruseområde og medføre mindre sæbeforbrug til tøjvask.





## Bilag

### Urafstemning om udskiftning af vand- og afløbsinstallationer på Skovbakken

#### Tidsplan (forventet)

Beboergodkendelse (urafstemning) og godkendelse i organisationsbestyrelsen	februar – april 2021
Godkendelse i kommunen	april – juni 2021
Projektering, licitation, kontrakt m.v.	juni – september 2021
Udførelsesperiode	oktober 2021 – oktober 2022

Den endelige tidsplan for forløbet vil først ligge klar, når der er afholdt licitation med de bydende entreprenører.

#### Projektøkonomi

Entrepriseudgifter	27.009.800 kr.
Administrative omkostninger	5.549.465 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	<u>328.881 kr.</u>
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>32.888.146 kr.</b>

#### Huslejen

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> pr. år:	817 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> pr. år efter gennemført projekt:	890 kr.
Huslejestigning i procent	8,9 %

Eksempler på gennemsnitlige månedlige huslejestigninger i kr.

- Bolig på 75 m<sup>2</sup> 456 kr.
- Bolig på 96,5 m<sup>2</sup> 587 kr.

Projektet finansieres af et 30-årigt realkreditlån, samt midler fra egen trækingsret (Landsbyggefonden).

#### Afdelingsbestyrelsens og administrationens anbefaling

Afdelingsbestyrelsen og administrationen anbefaler, at der stemmes ja til projektet, da en udskydelse af projektet vil betyde flere og hyppigere gener for mange beboere, og det vil ikke mindst betyde, at driften skal forsættes med at lave lappeløsninger i afdelingen, som i det lange løb vil blive langt dyrere end en total udskiftning som den, der lægges op til i projektet.

#### Afstemning

I skal stemme om, hvorvidt I ønsker at udskifte vand- og afløbsinstallationer på Skovbakken (ja/nej). Når fristen for afstemning er udløbet, vil Arresø Boligselskabs servicecenter, sammen med en uvildig stemme optæller, sørge for at optælle de indkomne stemmer. Afstemningsresultatet vil herefter blive meddelt.