Status på Helhedsplanen - Juni 2021

– Hvor står vi nu og hvad er tidsplanen?

Hvor står vi nu?

Styregruppen og afdelingsbestyrelsen er i fuld gang med færdiggørelsen af forslag til en helhedsplan for Carlsro.

Vi er i gang med at indarbejde de mange gode input vi fik ud af spørgeskemaundersøgelsen - tusind tak for jeres bidrag.

Vi er samtidig i gang med at lave nye budgetter og huslejeberegninger, der svarer til det tilpassede projekt. Jeres input vil være med til at skabe de bedst mulige løsninger inden for de fysiske rammer og den økonomi, der er til rådighed.

Tidsplan for 2021

Til sommer vil den endelige udformning af forslag til helhedsplan ligge fast. Det er denne plan, som vi vil kunne præsentere for jer på et beboerorienteringsmøde den 22. august 2021 - med efterfølgende afstemning i september 2021.

Hvorfor en Helhedsplan?

Der er blevet gennemført en lang række uvildige tekniske undersøgelser af installationer, kloakker og konstruktioner, og resultatet er entydigt: Carlsro trænger til en omfattende renovering.

Vi har valgt at samle alle renoveringsarbejderne i en helhedsplan, fordi vi derved kan opnå økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan. Her renoverer man ikke kun det, der er strengt nødvendigt, men udfører også andre arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nye og bedre kvaliteter.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Carlsro er en sund og attraktiv boligafdeling, og at der i mange år fremover ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder i afdelingen.

Hvad er udfordringerne i Langhuset?

Langhuset er generelt i en stand og kvalitet, der afspejler husets alder. Siden opførelsen er de byggetekniske krav øget, og Langhuset er i dag utidssvarende med mange kuldebroer og dårlig isolering i facaderne.

Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende, og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed, som er de krav til rumstørrelser og gangbredder der er i bygningsreglementet i dag. Elevatorkapaciteten er desuden for lav og utidssvarende.

De gennemførte tekniske undersøgelser i Langhuset peger på at alle installationer er generelt udtjente. Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er de oprindelige. De er i mange tilfælde tærede, og ofte opstår der utætheder, som skal løses akut af ejendomskontoret. Vandrørene stammer fra opførelsen af Langhuset. Varmeanlægget er utidssvarende indrettet og medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordentligt.

Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg der er ineffektivt og helt nedslidt.

Hvad er udfordringerne i rækkehusene?

Rækkehusene er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer. De gennemførte tekniske undersøgelser i rækkehusene peger på, at gulvene, som er lagt på et isolerende lag af sammenpresset halm, giver en øget risiko for fugt og svampevækst i gulvkonstruktionen.

Derudover er facaderne ved tidligere renoveringer blevet hulmursisoleret, men en del af isoleringen er med tiden sunket sammen og skal udbedres. Selve murkonstruktionen er i gavlene problematisk, idet murbinderne er tæret over, og ydermuren dermed ikke længere holdes sammen med indermuren.

Alle rækkehusene er uden ordentlig ventilation og svære at lufte ud.

Installationer, herunder vand og kloak, er udtjente og bør inden for en kort årrække renoveres eller udskiftes.

Det har ikke været muligt at dokumentere, at problemerne med skimmel i rækkehusene er en såkaldt "byggeskade", og dermed opnå støtte fra Landsbyggefonden. Afdelingen bruger dog cirka 1.8 millioner om året på at udbedre skimmelsvamp i rækkehusene (primært relateret til gulvene).

Tidsplan for de næste skridt

Marts 2021	April-Maj 2021	Maj-Juli 2021	22. august 2021 kl 14.00	5. september 2021 kl 14.00
Spørgeundersøgelse	Resultater af spørgeundersøgelse	Færdiggørelse af Helhedsplan	Beboer-orienteringsmøde	Ekstraordinært Afdelingsmøde

Status på Helhedsplanen - Juni 2021

– Hvad var resultatet af spørgeundersøgelsen?

Resultatet af spørgeundersøgelsen

Spørgeskemaundersøgelsen har været med til at prioritere en række af de muligheder, som styregruppen har diskuteret.

Vi er i gang med at tilpasse Helhedsplanen, så de muligheder mange har peget på i undersøgelsen, bliver undersøgt. Det drejer sig f.eks. om:

Langhuset:

- Portgennemgang i Langhuset har vist sig ikke at være et stort ønske og udgår af projektet.
- Fælleshus og tagterrase er et ønske - men det skal kunne etableres uden huslejefordyrelse. Vi undersøger derfor muligheder for etablering inden for det støttebeløb Landsbyggefonden bidrager med. Fælleshuset vil uanset være en 'bonus', der ikke kan omsættes til en besparelse hvis det fravælges.
- Plantekasser og 'liv' på altangange er et stort ønske - men driften og vedligehold af planter skal være tænkt ind i projektet.

Rækkehusene:

- Mange har anført at gulve og køkken er det vigtigste for dem. Dette undersøges derfor som en del af helhedsplanen, herunder hvad det betyder for huslejen.
- En del har anført nervøsitet ved bevarelsen af de opførte udestuer og overdækninger i forhold til tagrenoveringen i Helhedsplanen. Vi arbejder derfor på en stilladsløsning der kan håndtere dette forhold.

Vi er MEGET glade for jeres arbejde med de vilde blomsterbede til insekterne. Gerne mere af den slags.

Der er rotter/mus under gulvet, i væggene, på loftet og i skuret. Der er skimmel i hjørnet. Proportionerne i værelserne er dårlige. Vi ønsker en større bolig.

Jeg kan høre bare min nabo hoster.

Det kunne være fint med plantekasser langs gelænderet, eller hvis man måtte have små borde og stole, for at skabe mere liv og hygge på svalegangen.

Hvorfor fælleslokale på taget, når vi har gode beboerlokaler, der kan lejes?

Jeg synes man skulle overveje at montere solpaneler på taget af Langhuset og på taget af rækkehusene, så man på den måde kan spare strøm til udebelysningen.

Vi håber, at blive tage med på råd ifm. en evt. renovering.

Det eneste der er vigtigt for mig, er isolering, der er simpelthen for koldt om vinteren!

Jeg er modstander af unødvendig og dyr renovering generelt - og medfølgende huslejestigninger - jeg savner intet i min bolig.

Svalegangen er fin, men trist at se på. Det virker ofte meget beskidt og jeg ville foretrække noget andet underlag, da dette underlag også gør det meget lydt når folk går på det, hvorfor vi kan høre det fra soveværelset.

Status på Helhedsplanen - Juni 2021

– Økonomien og beslutningsprocessen

Økonomien i en helhedsplan

En almen boligafdelings økonomi skal ses som et lukket system. Det betyder, at der ikke skal genereres et årligt overskud - faktisk er kunsten at få regnskabet til at gå op, så der hverken er underskud eller overskud ved regnskabsårets afslutning.

De indtægter afdelingen har fra husleje, skal balancere med de udgifter, der er til løbende drift og vedligeholdelse af bygningerne, aflønning af medarbejdere mv.

Det er beboerne, der beslutter, om der skal gennemføres større vedligeholdelsesarbejder, som i dette tilfælde en helhedsplan, som inkluderer en fremtidssikring af afdelingen og dermed får en konsekvens for huslejen.

Når der foreslås en huslejestigning, skal denne således godkendes af et afdelingsmøde, før arbejderne der udløser denne huslejestigning kan iværksættes. Det er altså beboerne, der beslutter om huslejen skal stige.

Når DAB sammensætter finansieringen for en helhedsplan, ses der på, hvordan det kan gøres bedst muligt for beboerne. Der er bl.a. mulighed for at få tilskud fra selskabet, og der er løbende indbetalinger til Landsbyggefonden, som afdelingen kan fritages for. Derudover ses der på, om afdelingen har opsparede midler (henlæggelser) til de arbejder, der er med i helhedsplanen og hvor stor en del af disse, der kan anvendes i helhedsplanen. Til sidst er der en udgift, som skal finansieres via et realkreditlån.

DAB udbyder altid lånesagerne til tre forskellige realkreditinstitutter, så det sikres at beboerne får det mest fordelagtige lån.

Alle udgifter og tilskud i helhedsplanen sammentælles, og resulterer i en samlet huslejestigning som er den, beboerne skal stemme om i forbindelse med vedtagelsen af helhedsplanen.

Før afstemningen vil der blive afholdt et beboerorienteringsmøde og rundelt en sammenfattende avis, kaldet Temaavisen. Her vil der blive redegjort yderligere for sagens økonomi og den afledte huslejekonsekvens.

Hvem tager beslutningerne?

Selskabet skal godkende helhedsplanens omfang og økonomi. Den overordnede beslutning om at igangsætte en helhedsplan skal tages af alle beboerne på et afdelingsmøde. Der vil blive stillet flere forslag til afstemning.

Rødovre almennyttige Boligselskab (RAB) er ansvarlig for projektet og bygherre på renoveringen af Carlsro.

Til at stå for den overordnede styring af projektet er der nedsat en styregruppe. Styregruppen består af repræsentanter fra Rødovre almennyttige Boligselskab, afdelingsbestyrelsen i Carlsro og Carlsros ejendomsleder.

Det er styregruppen der træffer de daglige beslutninger om projektet og helhedsplanens endelige udformning.

Styregruppen får hjælp af DAB og en række tilknyttede rådgivere.