



Rødovre almennyttige Boligselskab
Carlsro

Dato 30. august 2021

Spørgsmål og svar fra beboerorienteringsmøde den 22. august 2021.

Spørgsmål og svar	2
Spørgsmål til: Rækkehusene	2
Spørgsmål til: Langhuset	4
Spørgsmål til: Økonomi / husleje	5
Spørgsmål til: Tidsplan	8
Spørgsmål til: Genhusning	8
Spørgsmål til: Diverse	9



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

Spørgsmål og svar

Spørgsmål til: Rækkehusene

Spørgsmål:	Svar:
Hvad skal der laves ved kloakkerne?	Det bliver en totaludskiftning af kloakkerne. Der bliver skudt nye føringer ind, så der ikke skal ændres på haver. Det er dog ikke færdigprojekteret endnu, så den præcise arbejdsgang er ikke fastlagt.
Hvad med lydisolering i rækkehusene?	Der er konstateret en del steder med problemer med lydisolering, både i Langhuset og i rækkehusene. Dog vil man ikke kunne optimere lydisoleringen på ABC rækkehusene, da man ikke laver større renoveringer inde i husene. Derimod vil E +D og Langhuset få optimeret deres lydisolering. Dog vil lydisoleringen ikke komme op på en moderne standard, trods optimering, da det er et ældre byggeri.
Hvorfor er udestuer ikke blevet omtalt i D+E? bliver de fjernet?	Der hvor de nuværende beboere flytter tilbage til egen bolig i D+E rækkehusene vil en evt. udestue/overdækning blive stående.
Jeg bor i ABC man kan ikke se at der rigtig bliver gjort noget i mit lejemål.	Selvom der ikke vil blive en totalrenovering af lejemålene indenfor, vil der blive foretaget mange arbejder i ABC rækkehusene. Alle arbejderne kan ses i Temaavisen.
Jeg bor I D+E, hvis haven bliver ødelagt under renoveringen. Er det penge til reetablering?	Ja, der er afsat penge til reetablering af haver.
Kommer der nye indgangsdør i rækkehusene A,B og C?	Der kommer ikke nye hoveddøre til A,B,C rækkehusene i forbindelse med helhedsplanen. Hvis hoveddør (ikke dør til vindfang) ikke fungerer, skal beboeren kontakte ejendomskontoret i åbningstiden.
Jeg har haft rotter. Der er skåret op i gulvene og lavet "luger" så man kunne sætte fælder. Der er ingen isolering ved "lugerne".	Det er rigtig ærgerligt at du har haft problemer med rotter. Når kloakkerne bliver udskiftet, bør problemet forsvinde.

	Hvis du oplever problemer med gulvene efter rottefælder mv., bedes du henvende dig til ejendomskontoret i åbningstiden.
Hvorfor bliver vinduerne i A, B, C rækkehusene ikke udskiftet i helhedsplanen?	Vinduerne er for nuværende ikke i kritisk tilstand, men er utidssvarende og vil på længere sigt skulle udskiftes bl.a. for at opnå et mindre varmetab. Rådgiver har regnet på flere modeller hvor vinduesudskiftning i A, B, C rækkehusene er indeholdt, men styregruppen er endt med at fremlægge den nuværende Helhedsplan, der vurderes bedst at balancere de mange hensyn, herunder også den fremtidige husleje.
Vi har hørt at der ikke er lavet ordentlig brandsikring mellem rækkehusene sidste gang man skiftede tagene. Vil det blive lavet ordentligt denne gang?	Ja, når arbejdet er færdigt, vil tagene leve op til de gældende brandkrav.
Der står ikke noget om skuret ved indgangspartiet, det er af mange både isoleret og indrettet som bryggers med både vaskemaskine og tørretumbler, ville være spild af resurser hvis al dette skal fjernes.	Det er ikke tanken at skurene skal fjernes ifm. byggearbejderne.
Bliver der åbnet op for køkken og bad ordningen nu hvor vi ikke får lavet noget? Skal I ind i køkkenet og lave noget? Hvad med de andre ting i min bolig som er gamle, min havelåge og løse fliser?	Moderniseringspuljer til køkkener er pt. lukkede. Hvis de skal genåbnes, kræver det godkendelse af et afdelingsmøde og kommunen. Det bør ikke være nødvendigt at demontere køkkener ifm. arbejdets udførelse. Du skal kontakte ejendomskontoret i åbningstiden vedr. de øvrige forhold i din bolig.
Hvorfor skal tagene skiftes? Dokumentation vedrørende den absolutte nødvendighed af dette udbedes. Hvilke undersøgelser ligger til grund - er tagpladerne gennemtæret?	I forbindelse med de tilstandsrapporter, der blev udarbejdet i 2016, blev det konstateret, at tagene ikke kan tåle belastninger, og at sømmene er begyndt at arbejde sig ud. Tagenes restlevetid blev sat til 5-10 år.

	<p>Ejendomskontoret har desuden stigende løbende udgifter til akutte udskiftninger af tage.</p> <p>Det vil sige, at tagene bør udskiftes inden for de næste fem år (inden 2026), hvilket ligger fint i tråd med at byggearbejderne forventes at løbe fra 2023-2026.</p>
Er der taget hensyn/prøver for radon?	<p>Forekomst af radon er undersøgt, og ligger under grænseværdien.</p> <p>Rapport vedr. radonmålinger er lagt på hjemmesiden, https://www.dabblig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/eventuelt-kommende-helhedsplan-for-carlsro/spoergsmaal-og-svar-send-spoergsmaal-senest-d-30-august/</p>
Kan vi se en prøve på de nye tage inden vi stemmer om helhedsplanen?	<p>Nej. Projektet er endnu ikke så detaljeret, at styregruppen har truffet beslutning om materialer.</p> <p>Når projektet er længere fremme, og styregruppen har besluttet materialer til tagene, vil det være muligt at se en prøve.</p>
Vil de nuværende udhæng der er her nede nu, blive ved med at være her? Det er rart fordi det ikke så nemt regner ind på hverken vindue eller mure.	<p>Ja. Der vil ikke blive ændret på udhænget.</p>
Det virker som om skorstenen er placeret forkert på tegningerne.	<p>Rådgiverne har endnu ikke haft lejlighed til at registrere de faktiske forhold, men er i stedet gået ud fra det tegningsmateriale, der er tilgængeligt.</p> <p>Såfremt der er uoverensstemmelser mellem tegningsgrundlaget og de faktiske forhold, bliver de rettet i den efterfølgende projektering.</p>

Spørgsmål til: Langhuset

Spørgsmål:	Svar:
Mht. Lokalplanen for langhuset, må farverne så godt ændres? De originale farver var i grå nuancer.	<p>Det er korrekt at de originale materialer var i grålig nuance. Man har gennem årene tilføjet ekstra lag af farver og materialer.</p> <p>Det originale skal respekteres. Tegningerne</p>

	er forelagt kommunen og de er meget positive. Der er stemning for en ændring.
Jeg ønsker at spørge om der er taget højde for, om der for fremtiden kunne være plads til en vaskemaskine på badeværelserne i type B og C boligerne i Langhuset.?	Badeværelserne renoveres indenfor den størrelse de har i dag, så der bliver ikke plads til vaskemaskine i fremtiden.
I type I forsvinder "bryggers"/pulterrum, hvor er det tænkt at, der bliver mulighed for opbevaring?	Der bliver etableret pulterrum i kælderen i stedet.
Hvad med de beboere, der selv har finansieret køkken og bad?	Hvis køkken og bad er renoveret som en godkendt råderetssag, vil restbeløb blive refunderet.
Jeg har godkendt installation af vaskemaskine på badeværelset og det ville jeg jo gerne have efter renovering. Er det muligt?	Hvis du har en godkendt installation, vil den blive reetableret ved tilbageflytning. Du skal kontakte ejendomskontoret om den godkendte installation inden du bliver genhuset.

Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Hvordan er man kommet frem de beregningerne i forhold til, at priserne på håndværkere og materialer er steget og stiger stadig.	Det er ikke en endelig pris der foreligger endnu. Det er et prisoverslag. Beløbene er baseret på et byggeindeks. Det er et marked som stiger meget i øjeblikket og hvor der er en vis risiko. Man har indarbejdet indeksregulering i forhold til evt. fremtidige priser. Derfor burde priserne afspejle en eventuel stigning.
Hvorfor støtter Landsbyggefonden ikke hele helhedsplanen men kun noget af den?	Landsbyggefonden støtter nogle meget specifikke elementer af en helhedsplan. De støtter som udgangspunkt ikke almindelig vedligeholdelse.
Tilskuddet fra Landsbyggefonden, hvor meget af det beløb dækker renoveringen ?	Afdelingen indbetaler løbende til Landsbyggefonden. Det er de penge I får tilbage nu. Og samtidig skal afdelingen ikke indbetale. Principperne i forhold til støtte. Man arbejder med differentieret husleje. der er forskel på renovering og totalrenovering. Det

	skal tages med i betragtningen når huslejen skal fastsættes. De præcise beregninger kan ses i Temaavisen.
Hvad har man gjort for at sikre f.eks. førtidspensionister, der ikke kan betale den husleje der kommer til at være efter renoveringen?	Det er et godt spørgsmål, huslejen kommer til at stige. Hvis man ikke har råd til at bo i lejemålet, kan genhusningsafdelingen hjælpe med evt. at finde en bolig der er billigere. Boligstøtte er også afhængig af huslejen. Kontakt evt. Udbetaling Danmark, som kan hjælpe med at beregne boligstøtten efter endt renovering.
Ved mange andre helhedsplaner er huslejestigningen løbende blevet ændret.	Der kan komme uforudsete udfordringer, som kan gøre at prisen ændre sig. Vi er i god dialog med Landsbyggefonden, som ofte kan hjælpe til med uforudsete problemer. Og en evt. yderligere huslejestigning skal godkendes af beboerne.
Først og fremmest om vi i A B C rækkehusene, som har nyt bad eller køkken. Bliver det lån der eventuelt er i boligen på køkken eller bad betalt ud via helhedsplanen?	Der bliver ikke ændret på evt. moderniseringstillæg i rækkehuse A, B, C. Huslejestigningen beregnes af den faktiske husleje, uden tillæg, på det tidspunkt arbejderne i din bolig er afsluttet.
Er jeres budget/budgetter delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?	Budgettet for helhedsplanen er opdelt efter bygningsdele.
Er regningen delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?	Nej. En almen boligafdeling er et fællesskab, og der er krav om differentieret husleje. Derfor er et nyistandsat DE rækkehus også markant dyrere end et ABC rækkehus med uændret renovering. Arbejdet der udføres i ABC rækkehusene afspejler ikke den huslejestigning, der er i helhedsplanen. Hvis der kun blev udført arbejderne i ABC rækkehusene, og regningen skulle betales af beboerne i ABC rækkehusene, ville huslejestigningen være på ca. 24%, og ikke som i helhedsplanen 20%.

	<p>Dette, da der ikke er nogen støttede arbejder i ABC rækkehusene.</p>
<p>Vi har på ingen måde isolering under vores gulv, så hvorfor skal dette ikke udbedres, som i D E rækkehusene?</p>	<p>Det er ikke på grund af de kolde gulve, at gulvkonstruktionen renoveres. Det er fordi der er risiko for indeklimaproblemer, herunder skimme.</p> <p>Det har desværre ikke været muligt at dokumentere svigt/byggeskade eller indeklimaproblemer forårsaget af gulvkonstruktionen i rækkehusene, og derfor kan Landsbyggefonden ikke støtte en renovering af gulvene i A, B, C rækkehusene. Det betyder, at en renovering ville skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden. Det ville medføre en huslejestigning på over 50%, hvilket styregruppen ikke ønsker at anbefale beboerne at stemme 'ja' til.</p>
<p>Sænker huslejen sig hos os alle, når de mange millioner/regningen er betalt? Hvis ja, hvornår/efter hvor mange år?</p>	<p>Det er beboerne der på afdelingsmøderne beslutter om der skal gennemføres huslejestigninger.</p>
<p>Stiger huslejen 1% eller 2% om året efter helhedsplanen er gennemført?</p>	<p>Huslejen forventes samlet set at stige med ca. 2%, hvoraf 1% er aftrapning på driftsstøttelån og 1% er den generelle prisudvikling i samfundet.</p>
<p>Hvilke andre løsninger end helhedsplanen har I arbejdet med?</p>	<p>Der har været arbejdet med tre forskellige løsninger udover helhedsplanen. For alle tre har det vist sig, at huslejestigningen vil være større end i helhedsplanen, og styregruppen har derfor besluttet alene at sende helhedsplanen til afstemning blandt beboerne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Støttede og ustøttede arbejder i Langhuset og DE rækkehusene og hvor rækkehuse ABC renoveres i forhold til klimaskærm (vinduer bevares), og får ny gulvkonstruktioner og nye køkkener. 2. Støttede og ustøttede arbejder i Langhuset og hvor ABCDE rækkehuse renoveres i forhold til klimaskærm (vinduer bevares), men uden nye gulvkonstruktioner og nye køkkener.

	<p>3. Støttede og ustøttede arbejder i Langhuset og hvor ABCDE rækkehusene renoveres i forhold til klimaskærm (vinduer bevares), og får ny gulvkonstruktioner og nye køkkener.</p> <p>I samtlige forslag renoveres kloak og vandledning for samtlige rækkehuse.</p>
Hvorfor er der ikke et skema med nuværende og fremtidige huslejer i type D og E rækkehusene? Det er svært at gennemskue de reelle huslejestigninger for de nye ombyggede boliger.	<p>Da boligstørrelserne i D, E rækkehusene ændrer sig, vil det ikke være retvisende at sammenligne eksisterende husleje med huslejen i den nye bolig.</p> <p>Da boligerne bliver totalrenoveret ifm. helhedsplanen, afspejler den fremtidige husleje dette.</p>
Jeg bor i et rækkehus der efter planen skal nedlægges. Der betaler jeg tillæg for nyt køkken og bad, der var i boligen allerede ved indflytning. Vil den udgift bortfalde hvis jeg mister boligen?	Moderniseringstillægget bortfalder når du bliver genhuset.
Hvad med de beboere, der selv har finansieret køkken og bad?	Hvis køkken og bad er renoveret som en godkendt råderetssag, vil restbeløb blive refunderet.
Er der eventuelt nogen steder man kan spare, f.eks. på tage?	Nej. Helhedsplanen er opdelt i nødvendige vedligeholdsarbejder og forbedringsarbejder/fremtidssikring støttet af Landsbyggefonden.

Spørgsmål til: Tidsplan

Spørgsmål:	Svar:
<i>Der er ikke modtaget spørgsmål til tidsplanen.</i>	

Spørgsmål til: Genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Hvad sker der med vores kælderrum ifm. genhusning? Skal vi tage dem med til genhusningsboligen?	Hvis der er behov for at tømme kælderrummene, vil disse blive sendt til opbevaring på et dertil indrettet lager. Det vil ikke være muligt at tilgå ejendele i opbevaringsperioden.

Hvilken størrelse af en midlertidig lejlighed til genhusning kan man regne med? Kan det være sådan, at I placerer mig i endnu en mindre lejlighed, end jeg har i dag?	Du vil blive inviteret til en genhusnings-samtale, hvor du sammen med genhusningskonsulenten kommer frem til, hvilken genhusningsboligstørrelse, du har behov for. Genhusningskonsulenten vil forsøge at finde den bedst egnede genhusningsbolig, ud fra de oplyste ønsker. Er det ikke muligt, at finde en bolig der matcher ønsket, kan man risikere at blive midlertidig genhuset i en mindre bolig.
Er det muligt at udføre arbejder som f.eks. at lave huller i væggene osv. i den midlertidige lejlighed?	Ja, det vil være tilladt at lave enkelte huller i væggen, til ophæng af billeder og lign.
Hvordan prioriteres tildeling af boliger ved permanent genhusning?	Tildelingen foregår efter bo-anciennitet, så de der har boet i afdelingen længst får mulighed for at vælge bolig først. Man har dog forsteret, til den bolig man har kontrakt på, såfremt det bliver muligt at flytte tilbage til denne bolig efter reoveringen. Det er også muligt at ønske at komme til en anden afdeling.

Spørgsmål til: Diverse

Spørgsmål:	Svar:
Kan man stemme med fuldmagt eller brevstemme, hvis man ikke kan deltage ved det ekstraordinære afdelingsmøde?	Nej. Ifølge boligselskabets vedtægter (§ 14, stk.3) kan beboere ikke stemme ved fuldmagt eller brevstemme.
Hvordan forholder man sig, hvis man ikke har mulighed for at deltage den 5. september?	Bestyrelsen har på det ekstraordinære afdelingsmøde stillet forslag om at helhedsplanen kommer til urafstemning. Hvis forslaget om urafstemning bliver vedtaget får alle beboere mulighed for at stemme for eller imod helhedsplanen.
Hvis man stemmer nej, kan man så fremsende en alternativ helhedsplan og få tilskud fra Landsbyggefonden?	Nej. Hvis beboerne siger nej-tak til helhedsplanen, siger de også nej-tak til støtten fra Landsbyggefonden. I givet fald vil man skulle ansøge på ny.

<p>Hvorfor er beskrivelsen i Minerva-modellen så nedsættende?</p>	<p>Man har gennem en helhedsplan mulighed for at løfte området, i henhold til beboersammensætning mv. Det er korrekt at det kan lyde nedsættende i den forbindelse, hvilket ikke har været hensigten. Modellen og beskrivelsen er udarbejdet af forskere, ikke nogen i projektgruppen.</p>
<p>Er der tænkt el-ladestandere ind i helhedsplanen?</p>	<p>El-ladestandere er ikke en del af helhedsplanen. Regeringen har endnu ikke taget stilling til tilskudsordninger mv. Men afdelingsbestyrelsen har stor fokus på området.</p>