

REFERAT

DAB mrk. PRJ-2016-00003
2303
MIA
Dato 2. september 2021

Beboerinformationsmøde vedrørende Helhedsplanen for Carlsro Søndag den 22. august 2021 kl. 14.00-18.00 i Rødovrehallen

Der var mødt repræsentanter fra 365 lejermål, ud af 901 mulige, op til mødet.

Velkomst ved formand Peter Lund Sørensen

Peter Lund Sørensen bød velkommen til informationsmødet.

Han takkede for det flotte fremmøde og gennemgik programmet for dagens møde. Han pointerede vigtigheden i, at alle får mulighed for at stille de spørgsmål, man måtte sidde inde med.

Peter Lund Sørensen nævnte at mødet bliver optaget og vil blive lagt op på carlsro.dk

Husk det også er muligt at stille spørgsmål til DAB, ved at sende en mail 2303helhedsplan@boligafdeling.dk.

Præsentation af byggeudvalg mv.

Peter Lund Sørensen, Formand for afdelingsbestyrelsen præsenterede byggeudvalget: Jeanette Rasmussen, Flemming Bertelsen fra afdelingsbestyrelsen, Karsten Ellekær og Bente Hylleborg fra Rødovre almennyttige Boligselskabs bestyrelse.

Samt Mads Stenbæk Jakobsen fra Wissenberg (ingeniør) og Jesper Ingemann Mogensen fra Domus Arkitekter A/S.



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

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

Fra DAB deltog desuden Projektleder fra Byg og Renovering i DAB Nanna Marie Aae Christensen, genhusningskonsulent Mie Hostrup Jørgensen, Mia Dahl (referent), bestyrelseskonsulent Lisbeth Mathiesen, driftschef Jan Stadsbjerg og Steen Hingebjerg (dirigent)

Formand Peter Lund Sørensen fortalte, at der bliver omdelt en temaavis til alle beboere mandag den 23. august 2021.

Præsentation af helhedsplanen

Peter Lund Sørensen, Nanna Marie Aae Christensen, Mie Hostrups Jørgensen, Lisbeth Mathiesen, Jesper Ingemann Mogensen og Mads Stenbæk Jakobsen gennemgik planerne for, hvad der skal laves i afdelingen. Information om de ændringer der bliver foretaget i boligerne og som blev gennemgået på informationsmødet, findes i temaavisen.

Nedenstående spørgsmål og svar er en kombination af de spørgsmål og svar der blev stillet og givet på mødet, samt de indkomne skriftlige spørgsmål afleveret efter mødet, indenfor den fastsatte tidsramme.

Kommentarer i disse skrivelser er noterede i teamet, men nedenstående opstilling er alene en gengivelse af de stillede spørgsmål. Disse spørgsmål har fået en samlet besvarelse, idet mange spørgsmål går igen.

Spørgsmål og svar	2
Spørgsmål til: Rækkehusene	3
Spørgsmål til: Langhuset	11
Spørgsmål til: Økonomi / husleje	15
Spørgsmål til: Tidsplan	23
Spørgsmål til: Genhusning	23
Spørgsmål til: Diverse	28

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 forhaver. 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 DE 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 DE? bliver de fjernet?	Der hvor de nuværende beboere flytter tilbage til egen bolig i DE 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 DE. Hvis haven bliver ødelagt under renoveringen, er der penge til reetablering?	Ja. Arbejder i haver bliver udført så skånsomt som muligt. Der er afsat penge til reetablering af haver.
Kommer der nye indgangsdør i ABC rækkehusene?	Der kommer ikke nye hoveddøre til ABC 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 i ABC rækkehusene. Du skal kontakte ejendomskontoret i åbningstiden vedr. de øvrige forhold i din bolig.

<p>Hvorfor skal tagene skiftes?</p> <p>Dokumentation vedrørende den absolutte nødvendighed af dette udbedes. Hvilke undersøgelser ligger til grund - er tagpladerne gennemtæret?</p>	<p>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> <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>
<p>Er der taget hensyn/prøver for radon?</p>	<p>Forekomst af radon er undersøgt, og ligger under grænseværdien for byggeri opført før 1998.</p> <p>Rapport vedr. radonmålinger er lagt på hjemmesiden, https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/eventuelt-kommende-helhedsplan-for-carlsro/spoergsmaal-og-svar-send-spoergsmaal-senest-d-30-august/</p>
<p>Kan vi se en prøve på de nye tage inden vi stemmer om helhedsplanen?</p>	<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>
<p>Vil de nuværende udhæng der er hernede nu, blive ved med at være her? Det er rart fordi det ikke så nemt regner ind på hverken vindue eller mure.</p>	<p>Ja. Der vil ikke blive ændret på udhænget.</p>

Det virker som om skorstenen er placeret forkert på tegningerne.	Skorstene i DE rækkehusene bliver revet ned og genopført i samme linje på taget med en ny placering tilpasset de nye boligtyper. Der ændres ikke på skorstene i ABC rækkehusene.
Hvordan undgår man skimmelsvamp i ABC-rækkerne, når der ikke ændres på gulve og ventilation?	Vi har ikke kunnet dokumentere at der er et byggeteknisk svigt i gulvkonstruktionen i ABC rækkehusene. Hvis man sørger for at ventilationsristene i soklen ikke er blokeret, bør der ikke være problemer.
I helhedsplanen på side 17, står der at "Hvis det bliver nødvendigt at fjerne jeres nuværende havestue" Hvad betyder det? Bliver havestuen fjernet eller ej?	Som udgangspunkt fjernes havestuerne ikke. Hvis havestuen er opført korrekt bliver den ikke fjernet.
Bliver elinstallationer i ABC rækkehusene udskiftet? Hvornår bliver de udskiftet?	Nej. Der er ikke planer om at udskifte el i ABC rækkehusene. Ved almindelige fraflytning udskiftes elinstallationen i ABC rækkehusene.
Hvorfor får vi ikke nye gulve i ABC rækkehusene?	Det bliver for dyrt at udføre uden støtte fra Landsbyggefonden. Huslejestigningen ved nye gulve og køkkener vil blive yderligere 32% udover den foreslåede huslejestigning på 20%
Bliver der lavet plads og afløb/vand til vaskemaskine i badeværelset? Og hvad med tørretumbler og opvaskemaskine ?	Der bliver forberedt for vaskemaskine i DE rækkehusene. Der bliver ikke ændret på badeværelser i ABC rækkehusene.

Hvad hvis vi har skabe, hjørnesofa mv. der ikke er plads til i de nyrenoverede rækkehuse?	Løst inventar er desværre ikke en del af Helhedsplanen.
Hvordan beregnes arealet af de nye rækkehuse?	Endeligt areal fastlægges af landmåler iht. regler i bygningsreglementet.
Vi har fået tilladelse til at montere en markise. Den, vi har sat op, er monteret i enden af tagspærerne og er eldrevet. Kan vi regne med, at den bliver sat op igen med eldrev sluttet til? Vi går ud fra, at markisen skal tages ned i forbindelse med udskiftningen af taget.	Hvis markisen er korrekt opsat, i murværket, skal den ikke tages ned.
Så vidt vi forstår, er det ikke helt sikkert, at udestuerne kan blive stående. Hvis vores udestue ender med at blive revet ned, kan vi så være sikre på, at en ny bliver opført til samme standard (isoleret i både gulv, tag og vægge, elinstallationer og termovinduer)?	Som udgangspunkt fjernes havestuerne ikke. Hvis havestuen er opført korrekt bliver den ikke fjernet.
Er det kun gavle, der får efterisoleret hulrum, eller gælder det også øvrige ydervægge?	Alle hulmure efterisoleres.
Vi har tidligere hørt, at grunden til at der kommer vand ind ved tagvinduerne, skyldes at der ikke er fald nok på taget. Når der ikke ændres fald på tagene, hvordan undgår man så at der også kommer vand ind med nye tagvinduer?	Nye tagvinduer vil være en type der er egnet til indbygning i tage med lille eller ingen hældning.

Bliver varmerørene skjult i gulvet?	I DE rækkehusene planlægges der gulvvarme. I ABC rækkehusene ændres der ikke på den interne varmføring i boligerne.
Der er vist en dør fra toilettet ud i garderoben i DE boligen. Hvor bliver garderobepladsen så af?	Generelt vil der være nye indretninger der kan betyde at funktioner ændres. I DE rækkehusene er der garderobeplads bagved døren.
I rækkehusene DE, hvor boligstørrelse ændres, hvad sker der så med haverne?	Der bliver sat en ny hæk i det nye skel. Det er endnu ikke fastlagt hvad der sker med resten af haven, det vil være en del af den fremtidige projektering.
Var der mulighed for at ordne lydisolering i hulmure mellem ABC rækkehuse, nu hvor vi alligevel får pillet taget af, og der muligvis kan være åbent ned til hulrummet?	Der er ikke hulmure mellem rækkehusene.
Hvordan bliver ovenlyset i skuret med nyt tag? I dag er der halvt lysgennemtrængelige tagsten.	Det er endnu ikke fastlagt, og vil være en del af den fremtidige projektering.
Bliver endemure udbedret og malet efter hulmursisolering?	Ja
Når der intet laves indvendig i Type A B og C husene - betyder det så at f.eks. utidssvarende el installationer og målere eller hovedvandrør, ikke bliver skiftet?	Hovedvandrør gennem boligerne fjernes ikke ifm. helhedsplanen, men ifm. fraflytning. El-installationer er ikke omfattet af helhedsplanen, men bliver udskiftet ifm. fraflytning.
Hvad mener I med: "Opgradering af varmeanlægget med central styring"? Og hvad er jeres begrundelse for at ændre de nuværende installationer, som kun er 16 år gamle?	Fjernevarmeunit i skuret fjernes og udskiftes til centralt styret enhed. Der ændres ikke på radiatorer i boligen.

<p>Hvis man i sin nuværende bolig har godkendte overdækninger, havestuer, markiser, vindfang, haveskure mm., genopføres disse så, når/hvis man er nødt til at flytte til et ombygget rækkehus på en anden/ny adresse?</p>	<p>Nej. Men man er velkommen til at tage den med og selv sætte den op i den nye bolig – hvis den er godkendt. Hvis den sættes op i en ny bolig, skal den godkendes på ny.</p>
<p>Har man undersøgt muligheden for også at ombygge ABC rækkehusene, så man også kunne have fået tilskud til disse fra LBF?</p>	<p>Ja. Landsbyggefonden har meldt ud, at Carlsro maksimalt må ombygge 25% af rækkehusene. Styregruppen har besluttet at det er den del med den mest utidssvarende indretning, altså DE rækkehusene, der skal ombygges.</p>
<p>Reetableres tilbygninger også i de huse som bliver lagt sammen, f.eks. D og E som sammenlægges/ændres til D2 og D3?</p>	<p>Det afhænger af, hvor f.eks. udestuen er placeret, og om beboeren kommer tilbage til boligen.</p>
<p>Bevares og reetableres alle godkendte tilbygninger samt forbedringer? (Terrasseoverdækning, markiser, havestuer, vindfang, cykelskure, skure ved indgangspartiet osv.)</p>	<p>Ja, hvis beboeren flytter tilbage til samme bolig og hvis udestue mv. er godkendt.</p>
<p>Er der afsat midler til kommende fugt- og skimmelreivering samt rottebekæmpelse i disse rækkehuses "risikofyldte gulvkonstruktioner"?</p>	<p>Ja. Driftsbudgettet bliver tilrettelagt efter hvad behovet er. Når kloakkerne er renoveret, bør der ikke længere være problemer med rotter.</p>
<p>Hvorfor er det kun type DE der får nye vinduer?</p>	<p>Det er en økonomisk afvejning ift. husleje og restlevetid.</p>

<p>Når der kommer vandmålere, bliver der så kompensation for at man ligger sidst i rækken?</p> <p>Lige nu er der intet tryk på vandet og det tager 10 min før det er varmt, især hvis naboen ikke er hjemme.</p>	<p>Udskiftning af vandrør forventes at afhjælpe dette forhold.</p> <p>Der bliver først afregnet efter individuelle vandmålere når alle vandrør er renoveret.</p>
<p>Der er nogle rækkehuse der har køkkener lige fra 50'erne. Får de snart et nyt som de ikke skal betale for?</p>	<p>Der er ikke udskiftning af køkkener i ABC rækkehusene med i helhedsplanen.</p>
<p>Hvad med de ældgamle terrasser. Bliver de lagt helt om efter renovering af rækkehusene?</p>	<p>Da der ikke skal graves på havesiden, forventes det at terrasserne kan blive. Hvis der sker skader vil de naturligvis blive udbedret.</p> <p>Generelt er terrasser beboerens ejendom.</p>
<p>Bliver alle rækkehusene malet udvendig efter renoveringen? Ikke alle kan gøre det selv.</p>	<p>Facader og gavle bliver istandsat. De røde gavle vil alle blive malet.</p> <p>Der er afsat midler i driftsbudgettet til løbende at male de hvide facader.</p>
<p>Er det kun endegavle, eller også de gavle hvor husene er forskudt, der bliver istandsat?</p>	<p>Ja. Det er alle gavle.</p>
<p>Bliver der i forbindelse med helhedsplan skiftet beklædning på skurene i rækkehusene?</p>	<p>Nej, dette er ikke en del af helhedsplanen.</p>
<p>Bliver de utætte postkasser skiftet i forbindelse med helhedsplanen, hvis nej hvornår forventes de så at blive skiftet.?</p>	<p>Nej, dette er ikke en del af helhedsplanen.</p>
<p>Hvor meget mere 'tilgængelighed' opnås med nye/ ombyggede rækkehuse? Jeg bor i et type E hus hvor dørtrin er fjernet og</p>	<p>Der er regler i bygningsreglementet for størrelse på badeværelser, dør- og gangbredder,</p>

eksisterende badeværelse stort nok til kørestol. Lille rampe (eller større) findes allerede flere steder.	niveaufri adgang mm. Det lever de eksisterende DE rækkehuse ikke op til.
Facaderne i rækkehusene ABC har mange revner og nogle steder reelle sætningsskader, udbedring af dette fremgår heller ikke af helhedsplanen.	Facader og gavle på ABC rækkehusene bliver renoveret ifm. helhedsplanen, herunder også evt. skader.
Nogle af gavlene i ABC er der bygget havestuer og cykelskure. Vil de blive revet ned? Og vil nye så blive opført på helhedsplanens regning?	Hvis havestue og cykelskur er korrekt opført og godkendt, vil det blive retableret.
Er det nødvendigt at skifte alle murbindere i facader og gavle i rækkehusene ? Hvis der kan være tæring vil væggene vel ikke falde helt fra hinanden ? Hvad gør man i større og meget ældre bygninger?	Ja. Vi har i de indledende undersøgelser konstateret en væsentlig risiko for svigt. Det præcise omfang af udskiftning af murbindere vil først blive fastlagt i den videre projektering. Problematikken kendes også fra større og ældre bygninger.
Vi har på ingen måde isolering under vores gulv, så hvorfor skal dette ikke udbedres, som i D E rækkehusene?	Det er ikke på grund af de kolde gulve, at gulvkonstruktionen i DE renoveres. Det er et følgearbejde til den støttede ombygning og sammenlægning.
Kommer der ny asfalt på stierne?	Ny asfalt er ikke en del af helhedsplanen. Udbedring er den del af den løbende drift og vedligeholdelse af afdelingen.

Spørgsmål til: Langhuset

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

	Det originale skal respekteres. Tegningerne 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 og det vil jeg gerne have efter renovering også. Er det muligt?	Hvis du har en godkendt installation, vil den blive reetableret ved tilbageflytning.
Vil der ved opsætning af køkken blive plads til opvaskemaskine, og er det muligt at placere den i skabet til højre for vasken i nyt køkken??	Der bliver forberedt for opvaskemaskine, og placering til højre være en mulighed.
Vil regnvandsrøret på mit badeværelse bliver fjernet? Det er rustent.	Installationer til tagvand vil fremover blive ført i teknikskakt.
Bliver der plads til vaskemaskine på badeværelset?	Nej.
Vi har skægkræ i lejligheden og kan se på facebook gruppen Carlsro, at andre har samme problem. Kunne man overveje at sprøjte for disse, når man alligevel skal i gang med renovering?	Godt input. Det bliver drøftet i styregruppen.

Er der planlagt at isolere under de værelser som ligger over svalegange og gange i stueetagen?	Ja
På tegningen af lejlighed G er der i entreen på første sal mellem værelse og bad indsat en hvid firkant. Hvad er det?	Det er den eksisterende garderobe-niche hvor nogle af beboerne har et skab. Det er ikke planen at ombygge dette område.
Hvad er formålet med fælleslokalet på toppen af Langhuset?	Landsbyggefonden giver en pulje penge til etablering af fællesfaciliteter i etagebyggeri, og fælleslokalet vil derfor ikke have indflydelse på den fremtidige husleje. Fælleslokalet på taget vil med tiden erstatte "Folkekælderen" som har problemer med fugt, og ellers ville skulle en bekostelig renovering indenfor de næste år.
Har etablering af vaskeri enten i Langhuset eller tættere på Langhuset været oppe at vende i processen?	Det har ikke været drøftet, men det er en rigtig god ide, der vil blive drøftet i styregruppen.
Hvordan kommer ventilation til at fungere i boligen, så det meget dårlige indeklima kan forbedres?	Der blæses frisk luft ind i opholdsrum (stue og værelser) og den brugte luft suges ud fra køkken og badeværelse. Varmen i den brugte luft bruges til at opvarme den friske luft.
Hvorfor fjernes entreen i bolig N? Det begrænser indretningsmulighederne.	Ungdomsboligerne indrettes som tilgængelighedsboliger. Entreen fjernes for at forbedre adgangsforhold.
Jeg har i dag en vaskemaskine i gangen/området bagved badeværelset i det lille "indhak", som også er godkendt af ejendomskontoret. Må jeg genskabe dette efter eventuel renovering?	Det er vanskeligt at besvare uden at kende den præcise lejlighed. Men hvis du har en godkendt installation, vil den blive reableret ved tilbageflytning.
Over stuedøren er der i dag en rude. Den er med til at give masser af lys igennem lejligheden og gangen. Det vil blive meget mørkt uden denne rude. Håber så meget at I vil bevare denne?	Ja. Den vil blive bevaret.

<p>Det står ikke som en del af renoveringsplanen, men jeg har et gelænder med hakker i det smukke træ, sølle/lidt medtaget badeværelsesdør (efter mange års fugt) og en halvgnavet soveværelsesdør. Sådan så de ud, da jeg overtog lejligheden for fire år siden. Vil man renovere det smukke gelænder (både træet og "metalstængerne") og får man nye døre, når de er medtaget?</p>	<p>Trappeværnet bliver renoveret.</p> <p>Umiddelbart bliver døre ikke udskiftet ifm. renoveringen, der vil dog være nogle tilfælde hvor det er nødvendigt grundet ændret indretning. Omfanget afklares som en del af den videre projektering.</p>
<p>Bliver væggene malet? Og slipper jeg for savsmuldstapet?</p>	<p>Boligerne bliver istandsat inden tilbageflytning, herunder maling af vægge. Der er ikke taget stilling til savsmuldstapet. Det vil blive drøftet i styregruppen.</p>
<p>Går køkkenskabene helt hen til altanvinduet?</p>	<p>Størrelsen på det nye køkken er ikke helt afklaret endnu. Det vil sandsynligvis ikke gå helt hen til altanen men det overvejes at udforme en spiseplads i forlængelse af køkken hvor relevant.</p>
<p>Det indbyggede højskab i gangen mellem badeværelset og ved indgang til stuen, ser ud til at være fjernet på ny tegning? Er det faldstammer, vandrør mm der er placeret i væggen mellem køkken og badeværelset?</p>	<p>Ja. Det er en installationsskakt.</p>
<p>Jeg har et stort rør (bredde som en faldstamme) der går igennem lejligheden. Den er i hjørnet i gangen, ved det lille værelse (til venstre, når man går ud af døren til det lille værelse). Bliver den "pakket ind i en rørkasse" eller bliver den flyttet til mellemrummet i væggen mellem køkken og badeværelset? Jeg ved ikke om det er en faldstamme til et badeværelse længere oppe eller om det er afløb (der kan flyttes) til noget andet.</p>	<p>Det er sandsynligvis fra tagvand og vil fremover blive flyttet til installationsskakten.</p>

Hvorfor er det nødvendigt at udskifte vinduer i Langhuset?	Vinduer i Langhuset har et betydeligt varmetab og er generelt udtjente.
Hvorfor skal de eksisterende elevatorer og den nye store der bruges ved flytninger udskiftes?	Elevatorerne er slidte og driftstunge. Størrelsen og hastigheden på de eksisterende små elevatorer er utidssvarende. De nye elevatorer skal sikre bedre tilgængelighed og er støttet af Landsbyggefonden. Den store elevator nedlægges i forlængelse af helhedsplanens gennemførelse.
Er kloakker og vandmålere/ -rør inkluderet i helhedsplanen?	Ja. I Langhuset.
Hvorfor skal eksisterende og velfungerende køkken og bad skrottes ved etablering af service/teknikskakt?	I en helhedsplan med en så omfattende renovering af installationer er det desværre ikke muligt at bevare bad og køkken.
Kan man i type B/C udvide det lille værelse med f.eks. en halv meter?	Det er ikke muligt da der er en række hensyn ift. facaden og vinduernes størrelse.
Bliver der valgmuligheder for køkkenbordsplade?	Ja. Der er endnu ikke truffet endelig beslutning i styregruppen om hvilke beboervalg der skal indgå i helhedsplanen.
Hvilken køkkenudluftning vil der være i de ombyggede boliger?	Emhætte.
Bliver der lavet noget større og mere sikker overdækket cykelparkering	Punktet vil være en del af kommende workshop om udearealer hvor man er meget velkommen til at deltage.
Vil det være muligt og tilladt at opbevarer handicapkøretøjer i det glasinddækkede adgangsareal?	Pga. flugtvejsforhold ifm. brand vurderes det ikke muligt. Vi vil i den videre projektering finde en egnet parkeringsmulighed.

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 ?	Tilskuddet fra Landsbyggefonden består både af forskellige tilskud og et årligt beløb til delvis dækning af afdelingens udgift til den samlede låneydelse. Afdelingen indbetaler løbende til Landsbyggefonden. Det er de penge I får tilbage nu. Og samtidig skal afdelingen ikke indbetale. Princippet er 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?	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.

<p>Ved mange andre helhedsplaner er huslejestigningen løbende blevet ændret.</p>	<p>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 problematikker. Hvis der kommer en evt. yderligere huslejestigning skal den godkendes af beboerne på et afdelingsmøde.</p>
<p>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?</p>	<p>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.</p>
<p>Er jeres budget/budgetter delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?</p>	<p>Budgettet for helhedsplanen er opdelt efter bygningsdele.</p>
<p>Er regningen delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?</p>	<p>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 der ikke bliver renoveret indvendigt.</p> <p>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%. Dette, da der ikke er nogen støttede arbejder i ABC rækkehusene.</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 30-årige lån, og når lånene er færdigbetalt, så bortfalder udgiften.</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>

Hvilke andre løsninger end helhedsplanen har I arbejdet med?	<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> <p>Styregruppen har vurderet at den fremlagte helhedsplan bedst balancerer støttemuligheder og giver mest værdi for huslejekronerne.</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 i Rækkehuse DE eller Langhuset og godkendt som 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.

Hvorfor en tagene og Velux vinduerne ikke indregnet i løbende vedligehold?	Der er løbende vedligehold i budgettet men ikke udskiftning.
De nye DE rækkehuse bliver 40% dyrere end i dag.	De totalistandsatte boliger er væsentligt større, og det skal huslejen afspejle.
Hvis stofledninger i ABC skal skiftes om nogle år, vil udgifterne til dette kunne forventes at blive finansieret solidarisk af alle Carlsros lejermål inkl. de lejligheder der får den "store tur" nu, med en samlet huslejestigning til alle?	Ved almindelige fraflytning udskiftes elinstallationen løbende i ABC rækkehusene.
Jeg funderer over hvorledes de beløb planen omhandler er fremskaffet, med respekt for detaljeringniveauet. Der må ligge tilgængelige regneark bag beløbene som jeg gerne ser forklaret.	Prisoverslag er baseret på erfaringspriser og byggeindeks, og følger krav fra Landsbyggefonden.
Har man i huslejestigningen på rækkehusene A, B, og C har taget hensyn til, at de ikke får nær så megen renovering, som de andre rækkehuse?	Ja.
Flere steder i materialet står der, at den gennemsnitlige huslejestigning vil blive på 23,1%, men DE rækkehusene stiger meget mere.	Der er beregnet en ny husleje på de nye boligtyper. Den fremtidige husleje skal afspejle det lejedes værdi.
Hvorfor er der ikke større forskel på huslejen mellem ABC og DE rækkehusene? Jeg synes ABC skal have en lavere huslejestigning.	Huslejen i ABC rækkehusene afspejler ikke de vedligeholdsarbejder, der foreslås gennemført. Skulle de arbejder udføres alene, ville de medføre en huslejestigning på ca. 24% frem for helhedsplanen der medfører en huslejestigning på 20%.

Hvornår vil en huslejestigning træde i kraft?	Huslejestigningen træder i kraft når arbejderne i din bolig er afsluttet / når du flytter tilbage til din nyrenoverede bolig.
Er der fratrukket 5 % for vandafgift i ny husleje (efter renovering)? og var stigning incl. kollektivt vand faktisk ca. 28% ?	Nej. Der er i huslejberegningerne ikke taget højde for, at huslejen falder når vandudgiften opkræves individuelt, da den enkelte jo i stedet skal betale aconto for vand.
Holder huslejestigningen?	Ja. Hvis der opstår forhold som gør, at huslejen ikke kan holde, vil I skulle stemme om hvorvidt huslejen skal stige yderligere eller om der skal gennemføres besparelser.
Kommer boligerne til at se ud som i temaavisen?	Der kan ske justeringer i den efterfølgende projektering, men overordnet set vil de.
Og vil antennebidrag være indeholdt i huslejen?	Nej, det vil forsat blive opkrævet som et selvstændigt beløb, sammen med huslejen.
Hvis der kommer overskridelser af økonomien, hvad vil konsekvenserne så være, hvis beboerne stemmer nej til en yderligere huslejestigning?	Så skal der findes besparelser i projektet.
Hvor meget forventer man at prisindekset stiger de kommende år?	Det kan vi desværre ikke svare på.
Hvilken dato er prisen på Helhedsplanen beregnet? (pris indeks pr dato)	Priserne er beregnet ud fra indeks 2020 K1, 106,1 og bliver indeksreguleret løbende i dialog med Landsbyggefonden.
Nulstilles huslejetillæg for køkken og badeværelser som endnu ikke er betalt færdigt? Og evt. for hvilke boligtyper?	Tillægget bortfalder for de boliger, hvor der kommer nyt bad/køkken ifm. helhedsplanen.
Hvorfor er der forskel på huslejen kr./kvm/år på <u>sammenlignelige</u> boliger	Huslejen er i dag differentieret i Langhuset, da en bolig på 6. sal har større "værdi" end en bolig på 1. sal. Det ændres der ikke på ifm. helhedsplanen.

<p>I skriver man kan spare 25% på opvarmningen efter man har udskiftet vinduer og efterisoleret i rækkehusene. Hvad med dem der ikke får nye vinduer?</p>	<p>Det er de nyrenoverede boliger, hvor vi forventer man – afhængig af individuelt forbrug – kan spare op til 25%. Vi forventer også en varmebesparelse i ABC rækkehusene.</p>
<p>Det er ikke rimeligt at der er så lille forskel på m²-prisen på ABC og de helt nyrenoverede DE rækkehuse.</p>	<p>Det er et udtryk for en balance mellem afdelingen som helhed og de enkelte huslejeniveauer. Der er grænser for hvor højt huslejeniveauet kan være i det almene.</p>
<p>Hvorfor stiger huslejen 32,7% hvis man stemmer nej?</p>	<p>Der er en række nødvendige arbejder som skal udføres indenfor en kort årrække. Disse arbejder er estimeret til ca. 488 mio. kr. Hvis de skal finansieres uden støtte fra Landsbyggefondens, ender huslejestigningen med at være på 32,7%</p>
<p>Hvorfor tager man kun må bruge 15 mio. i stedet for 48 mio. fra henlæggelserne, hvis vi stemmer nej?</p>	<p>Det er fordi der stadig er rigtig mange arbejder som ikke bliver udført, som der ville skulle renoveres i fremtiden.</p>
<p>Hvorfor får vi kun 292 mio. kr. fra Landsbyggefondens og ikke de ca. 400 mio. kr. som blev nævnt på teltmøderne?</p>	<p>Landsbyggefondens støtte er afhængig af at de arbejder der udføres, har en karakter som kan støttes af Landsbyggefondens.</p>
<p>Hvorfor får vi ikke renoveret gulvene i ABC rækkehusene, når de får renoveret gulvene i Islevtoften II med støtte fra Landsbyggefondens?</p>	<p>I Carlsro har vi ikke kunnet dokumentere at den måde gulvkonstruktionen er bygget på, medfører byggeskader, svigt eller indeklimateproblemer. I Islevtoften II har man kunnet dokumentere at den opstigende grundfugt medfører byggeskader, svigt og indeklimateproblemer. Derfor kan Landsbyggefondens støtte arbejdet i Islevtoften II og ikke i Carlsro.</p>
<p>Hvorfor skal vi stige 52% hvis vi renoverer gulvene i ABC rækkehusene?</p>	<p>Hvis gulvkonstruktionen i ABC rækkehusene skal renoveres, vil den</p>

	<p>samlede omkostning for hele Carlsro være på over 1,1 mia. kr. Fordi Landsbyggefonden ikke kan støtte, vil Carlsro selv skulle finansiere ca. 700 mio. kr. Det medfører en gennemsnitlig huslejestigning for hele afdelingen på ca. 44%. Samtidig har Rødovre Kommune lagt loft på huslejen i Langhuset, så det er rækkehusene alene der vil skulle bære den ekstra huslejestigning. Derfor ca. 52%.</p>
<p>Hvad vil man afsætte af midler fremadrettet i budgettet til afhjælpning af fugt, skimmel, rotter i gulvene i ABC-rækkehusene, når disse ikke indgår i helhedsplanen, og hvilken betydning har det for en fremtidig huslejestigning?</p>	<p>Der er allerede afsat midler i budgettet til dette og det vil der også være fremadrettet.</p>
<p>Har man ikke taget nogle målinger i tilfældige rækkehuse og målt fugt og skimmel? Kan man ikke dokumentere ved det? Der kommer fugt ind gennem ristene.</p>	<p>Der er foretaget målinger i flere rækkehuse, og de målinger viser at konstruktionen i sig selv ikke forårsager indeklimamæssige problemer, svigt, byggeskader. Ristene er hævet over terræn, og der kan ikke trænge vand direkte ind under gulvene.</p>
<p>Er der lavet undersøgelser for PCB?</p>	<p>Ja. Konklusionerne er anvendt i Helhedsplanen.</p>
<p>I referatet fra afdelingsmødet den 23.09.2020 fremgår at udskiftning af vandrør ville betyde at huslejen forventes at blive nedsat med ca. 5%. I temaavisen er huslejestigningen på 2,27% til udskiftningen medtaget, men nedsættelsen på de 5% er ikke at finde. Hvor er de ca. 5%?</p>	<p>Huslejen vil fortsat blive nedsat med ca. 5 % når alle boliger har fået individuelle vandmålere, men den enkelte beboer vil samtidig blive opkrævet et tilsvarende beløb i a'conto vand og derfor er det ikke medregnet.</p>

Hvorfor gør man ikke beboerne opmærksomme på, er at der stadigvæk skal stemmes om de ting der skal laves ved et nej til Helhedsplanen, og det ikke er et valg mellem 20% og 32,7%?	Det er korrekt at beboerne også skal stemme om de nødvendige arbejder, såfremt helhedsplanen ikke bliver vedtaget. Men hvis ikke beboerne siger ja, så kan kommunen komme med et påbud om at boligerne skal vedligeholdes.
Hvad bliver besparelsen på vand og varme i ABC rækkehusene?	Besparelsen på vandregningen forventes at ligge på ca. 20%, men beror på individuelt forbrug. Der forventes tilsvarende en besparelse på varmen.
Hvad er den beregnede besparelse for varmeregning ved isoleringer i Langhuset?	Op mod 25%. Dette er dog afhængigt af dit forbrug.
Er der regnet på alternative og billigere løsninger med bevarelse af tilskud ?	Der er regnet på alternative løsninger, men ingen giver en lavere huslejestigning end helhedsplanen.
Jeg bor i 4 rums række type C. Når der skrives husleje stigning på 20 procent frafalder så boligforbedringer?	Moderniseringstillæg i ABC rækkehusene forbliver.

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?	Som udgangspunkt sker der ikke noget. Hvis der er behov for at tømme kælderrummene, vil disse blive sendt til

	<p>opbevaring på et dertil indrettet lager. Det vil ikke være muligt at tilgå ejendele i opbevaringsperioden.</p> <p>Byggesagen afholder denne udgift.</p>
<p>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?</p>	<p>Som udgangspunkt bliver du placeret i en lejlighed af samme størrelse.</p> <p>Du vil blive inviteret til en genhusningssamtale, hvor du sammen med genhusningskonsulenten kommer frem til, hvilken genhusningsboligstørrelse, du har behov for.</p> <p>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.</p>
<p>Er det muligt at udføre arbejder som f.eks. at lave huller i væggene osv. i den midlertidige lejlighed?</p>	<p>Ja, det vil være tilladt at bore enkelte huller i væggen, til ophæng af billeder og lign.</p>
<p>Hvordan prioriteres tildeling af boliger ved permanent genhusning?</p>	<p>Tildelingen foregår efter bo-anciennitet.</p>
<p>Min bolig bliver lagt sammen med en anden.</p> <p>Står jeg og min lille hund så uden bolig?</p>	<p>Nej, ingen står uden bolig. Der vil blive en individuel drøftelse med hver beboer.</p>
<p>Har vi førsteretten til vores DE rækkehus efter ændringen?</p>	<p>Beboerne fra D samt E har som udgangspunkt førsteret.</p>
<p>Vi har ombygget vores DE rækkehus så vi kan være fire personer. Der er ikke plads til os i de nye to-værelses</p>	<p>Bliver Jeres bolig omdannet til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Bliver Jeres bolig ikke til en type D3, kan det være muligt at få det tilbudt afhængig af boanciennitet.</p>

<p>rækkehuse og vil gerne have et 4-værelses.</p> <p>Vi er skrevet op på ventelisten til noget større, kan vi få det?</p> <p>Kan vi blive permanent genhuset i en type D3 (4-værelser)</p>	
<p>Når I nedlægger vores bolig, burde vi ikke have frit valg med ny bolig så vidt muligt. Det er jo mange rundt omkring i Carlsro der efter en renovering ønsker at flytte boligtype på kryds og tværs.</p>	<p>Nedlægges boligen i forbindelse med helhedsplanen, vil der være mulighed for permanent genhusning. Boligerne vil blive tilbudt på baggrund af bo-anciennitet.</p>
<p>Kan en beboer i et E rækkehus overtage det nye D3 rækkehus hvis beboeren i det gamle D ikke ønsker at overtage det?</p>	<p>Bliver Jeres bolig omdannet/sammenlagt til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Boligerne vil blive tilbudt på baggrund af bo-anciennitet.</p>
<p>Kan i gøre noget for at det bliver lettere for beboere at bytte rækkehus/lejlighed i forbindelse med helhedsplanen.</p>	<p>Nej. Der bliver ikke ændret på rettigheden til at bytte sin bolig.</p>
<p>Hvad skal der ske med de nye boligtyper hvor folk ikke ønsker/må at flytte tilbage til. Hvordan fordeles de/genudlejes de?</p>	<p>Bliver de ikke valgt i forbindelse med permanent genhusning, vil de blive udlejet via den almindelige venteliste.</p>
<p>Hvis man ønsker at leje en af de boliger der bliver ledige eller en af de nye boliger kan det gøres i forbindelse med genhusning. Det er også i boligforeningens interesse at folk flytter så lidt som muligt?</p>	<p>Skal man genhuses, vil det være muligt at ønske en anden bolig (permanent genhusning)</p> <p>Skal man ikke genhuses, er det muligt at få tilbudt boligerne via ventelisten, såfremt boligerne ikke skal bruges til at løse genhusningsopgaven.</p>
<p>I forbindelse med helhedsplanen vil der blive en del genhusninger. Hvordan vil det påvirke udbuddet af lejemål, for dem der står på venteliste?</p>	<p>Hvis helhedsplanen bliver vedtaget, vil ventelisten sættes i bero og de ledige boliger vil blive genudlejet tidsbegrænset.</p>
<p>Min bolig bliver helt ombygget til en stor lejlighed som er alt for stor til mig.</p>	<p>Nej, man mister ikke sin plads på den interne venteliste, såfremt du bliver</p>

<p>Hvis nu jeg bliver permanent genhuset mister jeg så min plads på den interne venteliste ?</p> <p>Hvis jeg bliver midlertidigt genhuset, kan jeg så alligevel få lov til at blive i den?</p>	<p>permanent genhuset. Bliver man glad for sin midlertidige genhusningsbolig, er man velkommen til at kontakte genhusningsafdelingen med en forespørgsel om at overtage den permanent.</p>
<p>Genhusning: det blev nævnt at man ikke skulle betale en højere husleje ved genhusning. Hvis man tildeles en billigere/ringere bolig vil man så få kompensation for differencen?</p>	<p>Hvis huslejen i din genhusningsbolig er lavere, får du en reduktion på forskellen – altså du betaler en billigere husleje.</p>
<p>Jeg bor i D1 i dag og er interesseret i D3. Hvilke kriterier tildeles boligerne efter og er ens anciennitet i Carlsro relevant?</p> <p>har anciennitet betydning i "egen" række når 4 boliger ændres til 3? (hvis de øvrige i rækken takker nej vil jeg så få fortrinsret til D3 eller indgår boligen i kommende fordeling i hele afdelingen)?</p> <p>Behandles D og E som en "gruppe" og A, B,C som en anden gruppe hvor ønsker søges opfyldt inden for egen gruppe inden de udbydes til den anden "gruppe"?</p>	<p>Bliver Jeres bolig omdannet/sammenlagt til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Bliver Jeres bolig ikke til en type D3, kan det være muligt at få det tilbudt via den almindelige venteliste, såfremt der er ledige D3 efter reoveringen.</p> <p>Yderligere afklaring skal ske med genhusningskonsulenterne.</p>
<p>Jeg vil gerne høre om os der bor i A,B,C rækkehusene kan få fortrinsret til "de nye rækkehuse" hvis ikke beboerne ønsker at komme tilbage?</p> <p>Og hvis, hvordan skal vi så forholde os?</p>	<p>Kan boligerne ikke bruges i forbindelse med genhusningsopgaven, vil de blive udlejet via den almindelige venteliste.</p> <p>Er man skrevet op på venteliste, skal man ikke foretage sig yderligere.</p>

<p>Hvis der er lejere, som mod forventning ikke kan flytte tilbage til deres lejlighed, hvordan prioriterer man så? Kan vi risikere ikke at kunne komme tilbage til vores lejlighed, fordi vi ikke har boet der så længe?</p>	<p>I forbindelse med permanent genhusning vil boligerne blive tildelt efter bo-anciennitet. Bliver boligen sammenlagt, kan vi ikke garantere at det bliver muligt at komme tilbage til boligen. Bliver det ikke muligt at komme tilbage vil man blive permanent genhuset i en anden bolig.</p>
<p>Får man fortrinsret til en ny bolig i DAB/RAB hvis man bliver nødt til at flytte. Også fra de gamle rækkehuse.</p>	<p>Ja. Er det ikke muligt at komme tilbage til egen bolig, vil man blive permanent genhuset. Ved genhusningssamtalen vil ønskes m.m. blive afdækket.</p>
<p>Skal man betale indskud, hvis man vil have en ny bolig i Carlsro efter ombygningen, og selv afgiver en?</p>	<p>Hvis man i forbindelse med genhusningen får en ny bolig i Carlsro, skal der ikke betales et nyt indskud. Får man en ny bolig gennem ventelisten, skal der betales indskud.</p>
<p>Hvorfor skal man ikke tale med alle beboere om deres behov? Boligstørrelse/husleje/indretning. Også dem fra ABC.</p>	<p>Det er vurderet, at der udelukkende er behov for at genhuse beboerne fra langhuset samt rækkehusene af type D og E. Genhusningen vil derfor kun have kontakt med disse beboere.</p>
<p>Bliver ledige boliger fordelt efter anciennitet, og om man står på venteliste i forvejen? Hvad med indskud?</p>	<p>Ja. I forbindelse med permanent genhusning vil boligerne blive tildelt efter bo-anciennitet. Ved permanent genhusning i Carlsro skal der ikke betales nyt indskud. Bliver man permanent genhuset i en anden afdeling kan nuværende indskud overføres, og eventuel difference skal indbetales.</p>
<p>Hvad med de beboere der ikke får råd til at blive boende? Får de hjælp til at flytte/kommer foran på venteliste/hjælp til at betale indskud?</p>	<p>Har man ikke mulighed for at komme tilbage til egen bolig, kan man blive permanent genhuset. Ved genhusningssamtalen vil individuelle behov blive gennemgået.</p>

	<p>Ved permanent genhusning i Carlsro skal der ikke betales nyt indskud. Bliver man permanent genhuset i en anden afdeling kan nuværende indskud overføres, og eventuel difference skal indbetales.</p> <p>Ingen vil stå uden bolig efter Helhedsplanen.</p>
<p>Naborækkehuset får en lidt større stue og soveværelse i forhold til vores efter ændringen, og vores soveværelse og stue bliver væsentligt mindre. Kan vi komme i betragtning til nabohuset, som er større?</p>	<p>Det vil være muligt ønske en anden 2 rums bolig til permanent genhusning.</p>
<p>Vi bor i den del af Carlsro rækkehusene, som bliver betegnet D (og E) og skal derfor have totalrenoveret vores bolig. Bibeholder vi vores lejekontrakt og er vi garanteret at kunne komme tilbage til det samme (renoverede) lejemål?</p>	<p>Bliver boligen sammenlagt, kan vi ikke garantere, at det bliver muligt at komme tilbage til boligen.</p> <p>Bliver det ikke muligt at komme tilbage til boligen, vil vi ved genhusningssamtale tale om mulighed for permanent genhusning i en anden bolig.</p> <p>Der vil blive udarbejdet nye lejekontrakter.</p>
<p>Da murene mellem boligerne flyttes, ændre det ligeledes på hækskellet. Må fraflyttende beboere medtage/nedtage tilbygninger, materialer, planter mm fra deres nuværende bolig/have? (vindfang, overdækninger og deslige)</p>	<p>Ja.</p>
<p>Hvad skal der blive af de unge mennesker i bolig type K og L, der mister deres bolig?</p> <p>Vil de blive tilbudt permanent genhusning?</p>	<p>De vil blive tilbudt permanent genhusning. Ingen står uden bolig. Der vil blive en individuel drøftelse med hver beboer.</p>

<p>Vil der være mulighed for at blive genhuset før tid (altså før arbejdet i ens bolig begynder), hvis man ønsker det?</p>	<p>Ved midlertidig genhusning er det ikke muligt. Beboerne flytter ud så sent som muligt og tilbage så tidligt som muligt for at holde udgifterne til genhusning nede.</p> <p>Ønskes en permanent genhusning, kan det blive muligt at fraflytte tidligere.</p>
<p>Mennesker med lav indkomst så som folkepensionister, enlige, arbejdsløse får ikke råd til at blive boende, hvad skal de gøre?</p>	<p>Desværre er der risiko for, at nogle beboere ikke har råd til at blive boende i Carlsro efter helhedsplanen er gennemført.</p> <p>Hvis du bor i DE-rækkehuse samt Langhuset skal du kontakte genhusningen i DAB som vil hjælpe dig. Hvis du bor i ABC-rækkehuse, er du velkommen til at kontakte udlejningen i DAB, som vil gøre alt for at hjælpe dig.</p>

Spørgsmål til: Diverse

Spørgsmål:	Svar:
<p>Kan man stemme med fuldmagt eller brevstemme, hvis man ikke kan deltage ved det ekstraordinære afdelingsmøde?</p>	<p>Nej. Ifølge boligselskabets vedtægter (§ 14, stk.3) kan beboere ikke stemme ved fuldmagt eller brevstemme.</p>
<p>Hvordan forholder man sig, hvis man ikke har mulighed for at deltage den 5. september?</p>	<p>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.</p>
<p>Hvis man stemmer nej, kan man så fremsende en alternativ helhedsplan og få tilskud fra Landsbyggefonden?</p>	<p>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?	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.
Er der tænkt el-ladestandere ind i helhedsplanen?	El-ladestandere er ikke en del af helhedsplanen. Regeringen har endnu ikke taget stilling til tilskudsordninger mv. Men afdelingsbestyrelsen har stor fokus på området.
Hvad sker der med ancienniteten for de unge mennesker, der står på venteliste til hyblerne?	Ventelisten bortfalder, men der er mulighed for at skrive sig op på ventelisten til ungdomsboligerne i DAB.
Vil Afdelingsbestyrelsen, på det kommende ordinære afdelingsmøde, foreslå genindførelse af lånemuligheder for modernisering af bad og køkken nu hvor modernisering af disse ikke er en del af Helhedsplanen i A, B og C rækkehusene?	Ja
Vil Afdelingsbestyrelsen, på det kommende ordinære afdelingsmøde, foreslå indførelse af lånemulighed, i lighed med modernisering af bad og køkken, til nye gulve i de huse hvor beboerne kunne have et ønske om dette, nu hvor nye gulve ikke indgår i Helhedsplanen?	Nej. Det er ikke muligt iht. lovgivningen.
Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen er det så muligt at søge støtte af landsbyggefonden til de nødvendige arbejder	Nej. Landsbyggefonden støtter ikke vedligehold.

<p>Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen hvordan foregår så den videre proces med godkendelse af reovering i Carlsro.</p>	<p>Det er ikke fastlagt endnu.</p>
<p>På side 17 angives "alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering."</p> <p>Betyder den formulering at der kan ske ændringer i hvilke boliger der sammenlægges i rækkehusene D og E?</p>	<p>Nej, det er alene udtryk for at det kan være nødvendigt at tilpasse placering af vægge efter rådgiver har registreret de eksisterende forhold.</p>
<p>Kommende adresser i Carlsro: vil nr. for nedlagte boliger udgå eller ændres ens adresse?</p>	<p>Det er endnu ikke afklaret med Rødovre Kommune, hvordan fremtidige adresser fastlægges.</p>
<p>Foregår byt i afdelingen som "vanligt" når vi er i proces med en helhedsplan?</p>	<p>Ja.</p>
<p>Kan man oprette en følgegruppe af beboere som kunne være med til at støtte op / gennemlæse kommunikation / gøre opmærksom på hvornår der var brug for at få omdelt orienteringer?</p>	<p>Det er ikke afklaret.</p>
<p>Kan afdelingsbestyrelsen lave aftaler med Rødovre kommune eller Udbetaling Danmark for at få afklaret hvordan helhedsplanen kan påvirke beboernes økonomiske situation?</p>	<p>Nej. Det er desværre ikke muligt.</p>

<p>Møde den 5. september: jeg er muligvis forhindret i at være fremme kl. 14 men vil komme hurtigst muligt - er det et problem at komme ind når mødet er startet?</p>	<p>Vi låser ikke døren før valgproceduren starter.</p>
<p>Hvem betaler for dem der er nødt til at forlade deres nuværende lejemål?</p> <p>Nyt indskud, gulvtæpper, gardiner og diverse ting som ikke kan bruges et nyt sted, det er jo en stor udgift.</p>	<p>Såfremt man bliver permanent genhuset i Carlsro, overflyttes indskud. Privat indbo indgår ikke i Helhedsplan.</p>
<p>Angående det ekstraordinære afdelingsmøde d. 5. september, hvor vi skal stemme om, om der skal være urafstemning: Ved urafstemning har hver husstand 2 stemmer; er det ved mødet kun dem, der møder op, der har en stemme, og er der "kun" én stemme pr. husstand?</p>	<p>Der er altid 2 stemmer per husstand. Det er kun dem der møder op der kan stemme.</p>
<p>Mit spørgsmål går på hvordan sikrer I, at når den pågældende entreprenør er valgt, at vedkommende ikke efterfølgende "sælger" det videre til en billigere entreprenør, der igen sælger det videre. Eller at de håndværkere der vælges at entreprenøren "sælger" videre?</p>	<p>Det er ikke tilladt iht. de kontrakter der bliver indgået.</p>
<p>Hvis det bliver et nej til helhedsplanen, og huslejen vil stige som angivet 35 %. Hvor lang en årrække er det over? I så fald er det over en kort overrække, hvordan kan Rødovre kommunen så sige ja til en huslejestigning på 35 %, når de ikke kunne godkende det i den første helhedsplan.</p>	<p>De arbejder der skal gennemføres, vil betyde en stigning på 32,7%. Stigningen må forventes indenfor de næste ca. 5 år.</p> <p>Rødovre Kommune ville ikke sige ok til huslejen i Langhuset. Der er ikke andre til at betale for renoeringen end beboerne, så kommunen har ikke noget valg.</p>

Vil det være muligt at lave en revideret helhedsplan, hvor der f.eks ikke sammenlægges og ombygges boliger, men hvor de fælles forbedringer vedr. Langhuset som LBF/kommunen giver tilskud til, stadig er en del af planen?	Det er undersøgt. En helhedsplan der kun indeholder støttede arbejder i Langhuset vil betyde en gennemsnitlig huslejestigning der er højere end helhedsplanen.
Giver LBF/kommunen tilskud til nye køkkener og badeværelser i Langhuset?	Nej. Badeværelser i Langhuset renoveres fordi samtlige installationer skal udskiftes. Dog er der støtte ved sammenlægninger.
Mangler plantegning af ABC rækkehusene. Det kunne jo være at der var nogen som er interesseret i dem.	Tegningerne kan findes på DABs hjemmeside https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/carlsro/
Hvorfor er det Langhuset der får lavet mest? Rækkehusene er ikke villaer. Det er ikke alle der har en god indkomst.	Det er ikke alle arbejder der kan støttes af Landsbyggefonden og behovet er væsentligt større i Langhuset.
Når dette projekt er færdigt om 5 – 6 år kommer der så forslag om renovering af vinduer, gulve, døre i typerne A, B og C?	Det afhænger af, om Landsbyggefonden kan støtte arbejderne. Det er for dyrt at gennemføre hvis det ikke bliver støttet af Landsbyggefonden.
Bliver renovering af brugsvandrør bliver igangsat før helhedsplanen?	Vandrør forventes udskiftet, som en del af helhedsplanen, i sammenhæng med kloakkerne.
Vi har betalt knap for et nyt køkken over 10 år. Hvis vi kommer til at bo i et andet rækkehus, kan vi så være sikre på, at vi ikke får tilbudt et med et af de gamle køkkener?	Nej. Afdelingsbestyrelsen arbejder på en genindførelse af køkken- og badmodernisering.
Beboere der de senere år er flyttet ind i rækkehusene og ikke har fået rettet op på fejl og mangler i boligen ved indflytning med begrundelsen at der er en kommende Helhedsplan -	Fejl og mangler skal udbedres af ejendomskontoret.

<p>vil disse beboere få udbedret disse fejl og mangler, nu det viser sig at der ikke foretages indvendig renovering i A, B og C rækkehusene?</p>	
<p>Kunne det være en mulighed, at der laves en ordning for renovering og isolering af gulvene, som betales med et tillæg over huslejen? (Ligesom med køkken og bad)</p>	<p>Nej. Se tidligere svar.</p>
<p>Min søn er for nylig skrevet op til en af hyblerne, som nedlægges. Vil han have fortrinsret til ungdomsboligerne i Langhuset, når han i øvrigt opfylder betingelserne for at være studerende i 2023?</p>	<p>Nej. Han skal skrives op til ungdomsboliger i DAB.</p>
<p>På nuværende tidspunkt optjener beboerne i hyblerne ingen anciennitet ved at bo i deres bolig. Hvad sker der med dem? Hvor kommer de til at bo?</p>	<p>De bliver tilbudt en ny permanent bolig. Se i øvrigt tidligere svar.</p>
<p>Hvad er styregruppens tanker omkring renovering af Bagperronen (dagplejens legestue), som Rødovre kommune lejer af DAB?</p>	<p>Den er ikke en del af Helhedsplanen.</p>
<p>Når nu 1v-lejligheder laves til et ungdomsbofællesskab, kommer der så regler for, hvilke beboere der må bo der? (fx at man skal være studerende eller under en vis alder).</p>	<p>Ja. Vi forventer at lave regler om studietilknytning.</p>
<p>Hvad koster reparation efter skimmelsvamp ? Jeg har hørt om meget høje udgifter i et enkelt tilfælde.</p>	<p>Udgiften afhænger af omfanget. Der bliver indhentet tilbud på udbedring hver gang.</p>

<p>Hvilke betingelser, det er, Landsbyggefonden stiller?</p>	<p>Landsbyggefonden betinger, at der arbejdes med differentieret husleje, så lejen afspejler det lejedes værdi. Derudover er der specifikke kategorier Landsbyggefonden støtter, herunder bl.a. sammenlægninger, opretning (efter byggeskader), svigt.</p>
<p>Hvad betyder Landsbyggefondens støtte? Er det en støtte, der ikke skal betales tilbage eller er det et lån?</p>	<p>Landsbyggefondens støtte er sammensat af flere forskellige elementer. Der er direkte tilskud, og der er løbende fritagelser. Landsbyggefondens driftsstøtte er afhængig af de ovenstående tilskud mv. og af den af Landsbyggefonden fastsatte huslejestigning på grund af de støttede arbejder. Driftsstøtten er fast de første fire år og nedtrappes derefter med 9 kr./m²/år. Driftsstøtten skal ikke tilbagebetales.</p>
<p>Fortsætter I med at isolere med halm der hvor I udbedrer skimmel i ABC?</p>	<p>Nej. Det anvendes ikke længere.</p>
<p>Hvornår får vi (ABC) nye vinduer og gulve som er tiltrængt i vores huse? Og hvem skal betale for det? Hele afdelingen?</p>	<p>Gulvkonstruktionen i rækkehusene er risikobetonet. Økonomisk og byggeteknisk giver det ikke mening at bygge ovenpå den da den er for risikofyldt. Og det er for dyrt at rovere gulvkonstruktionen uden hjælp fra Landsbyggefonden. Det afhænger således af, om Landsbyggefonden kan støtte arbejderne. Fremtidige afdelingsmøder beslutter hvem der skal betale.</p>