

## Spørgsmål og svar fra vedr. helhedsplan for Carlsro

### Økonomi og husleje

Opdateret d. 11.12.2023

	Spørgsmål	Svar
1	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.
2	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.
3	Tilskuddet fra Landsbyggefonden, hvor meget af det beløb dækker reoveringen?	De støttede arbejder er på ca. 300 mio. kr. og med en huslejekonsekvens på -70 kr./m <sup>2</sup> /år. De støttede arbejder udføres i Langhuset og DE-rækkehusene. De præcise beregninger kan ses i Temaavisen side 42.
4	Hvad har man gjort for at sikre f.eks. førtidspensionister, der ikke kan betale den husleje der kommer til at være efter reoveringen?	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 reovering.

5	Ved mange andre helhedsplaner er huslejestigningen løbende blevet ændret.	Der kan komme uforudsete udfordringer, som kan gøre, at prisen ændrer sig. Vi er i god dialog med Landsbyggefonden, som ofte kan hjælpe til med uforudsete problemer. En evt. yderligere huslejestigning skal godkendes af beboerne.
6	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 ABC-rækkehusene.
7	Er jeres budget/budgetter delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse.	Budgettet for helhedsplanen er opdelt efter bygningsdele.
8	Er regningen delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?	<p>Nej.</p> <p>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 udvendig renovering.</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>
9	Vi har på ingen måde isolering under vores gulv, så hvorfor skal dette ikke udbedres, som i D E rækkehusene?	<p>Det er ikke på grund af de kolde gulve, at gulvkonstruktionen renoveres. Det er fordi der er risiko for indeklimaproblemer, herunder skimmel.</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 ABC-rækkehusene. Det betyder, at en renovering ville skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden. Dette ville medføre en huslejestigning på over 50 %, hvilket styregruppen ikke ønsker at anbefale beboerne at stemme ja til.</p>

10	Sænker huslejen sig hos os alle, når de mange millioner/regningen er betalt ? hvis ja, hvornår/efter hvor mange år ?	Det er beboerne der på afdelingsmøderne beslutter, om der skal gennemføres huslejestigninger.
11	Stiger huslejen 1 % eller 2 % om året efter helhedsplanen er gennemført?	Huslejen forventes samlet set at stige med ca. 2 %, hvoraf 1 % er aftrapning på driftsstøttelån og 1 % er den generelle prisudvikling i samfundet.
12	Hvilke andre løsninger end helhedsplanen har I arbejdet med?	<p>Der har været arbejdet med tre forskellige løsninger udover helhedsplanen. For alle tre løsninger 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>1. Støttede og ustøttede arbejder i Langhuset og DE-rækkehusene, og hvor ABC-rækkehuse renoveres i forhold til klimaskærm (vinduer bevares), og får nye gulvkonstruktioner og nye køkkener.</p> <p>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> <p>3. Støttede og ustøttede arbejder i Langhuset og hvor ABCDE-rækkehuse renoveres i forhold til klimaskærm (vinduer bevares), og får nye gulvkonstruktioner og nye køkkener.</p> <p>I samtlige forslag renoveres kloak og vandledning for samtlige rækkehuse.</p>
13	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.	Da boligstørrelserne i DE-rækkehusene ændrer sig, vil det ikke være retvisende at sammenligne eksisterende husleje med huslejen i den nye bolig. Du kan se de fremtidige huslejer i Temaavisen side 47.
14	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.

15	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.
16	Er der eventuelt nogen steder man kan spare, f.eks. på tage?	Nej. Helhedsplanen er opdelt i nødvendige vedligeholdsarbejder og forbedringsarbejder/fremtidssikring støttet af Landsbygefonden.
17	Hvorfor starter man op uden, at der er noget budget (for prøvehusene og mock-ups)? Hvem har godkendt, at man laver prøvelejligheder? Der er blevet lovet et ekstra beboermøde, inden man starter op.	<p>Der udføres prøver og mock-ups for at afprøve løsninger, så uforudsete udgifter videst muligt kan undgås. Prøveudførelser er en del af helhedsplanens samlede økonomi.</p> <p>Der afholdes en opstartscafe med fokus på information og forløbet med renovering af kloakker og vandinstallation. Informationscafeen forventes afholdt i februar 2024.</p>
18	Hvornår stiger vi i husleje på grund af renoveringen? Stiger vi når de går i gang med renoveringen eller efter?	<p>I vil blive varslet huslejestigning to gange.</p> <p>Første gang, vil det være for udskiftning af vandrør, 2,27%, som afdelingen besluttede før helhedsplanen blev vedtaget. Denne huslejestigning vil falde, når vandrørprojektet er afsluttet.</p> <p>Anden gang I modtager en huslejestigning, vil det være for helhedsplansarbejderne. Denne huslejestigning vil falde, når arbejderne i din bolig er afsluttet (hvis du bor i et ABC-rækkehus), eller når du flytter retur til din renoverede bolig (hvis du bor i Langhuset eller et DE-rækkehus).</p>