

Spørgsmål og svar til helhedsplanen

Kære beboere

omdelt 9. januar 2024

Der er blevet sendt en række spørgsmål til mig på xjlf@lejerbo.dk som jeg sammen med rådgiverteamet besvarer i skemaet herunder:

Spørgsmål:

Svar:

<p>Sp. 1 Generelt; er det uklart, hvor lang fraflytnings-/genhusningsperiode man skal forvente.</p> <p>Er du rar at uddybe dette, hvis man</p> <p>A) skal have almindelige renovering men ikke er udvalgt til Tilgængelige Boliger?</p> <p>B) udvælges til Tilgængelige Boliger, og dermed skal have den store renovering?</p>	<p>I forbindelse med projekteringen kan og vil der vise sig forhold som har indflydelse på tid.</p> <p>Derfor kan vi ikke før projekteringen er udført blive præcise på den tid hvor man skal genhuses, men erfaringsmæssigt vil genhusning i boliger der skal renoveres være 12-14 uger og i boliger der totalombygges med tilgængelighed, skal der regnes med ca. 6. måneder.</p> <p>Bor man i en bolig som skal omdannes til tilgængelighed, vil man blive tilbudt permanent genhusning et andet sted i afdelingen, eller hvis det ønskes et andet sted i boligorganisationen (Lejerbo Rudersdal) – i alle de øvrige boliger tilbydes kun midlertidig genhusning.</p> <p>Vi forventer at kunne benytte boliger i afdelingen til genhusning, da vi vil genudleje fraflyttede boliger på midlertidige kontrakter, hvis beboerne siger ja til helhedsplanen. Med den nuværende flytteprocent vil der være tilstrækkeligt med boliger til genhusning, når de fysiske arbejder forventes at opstarte om 1½ - 2 år.</p>
<p>Sp. 2 Jeg har gennemlæst omdelte projekt. Savner oplysning om hvilke 4 opgange der bliver tilgængelighedsboliger.</p> <p>Det er - for mig i hvert fald - væsentligt om man kan få sin "beliggenhed" retur, (at boligens rum ikke mindskes)</p>	<p>På side 3 nederst i den omdelte folder, står der at placering af tilgængelighedsboliger vil blive fastlagt i samarbejde med kommunen, når beboerne har besluttet om der skal etableres tilgængelighedsboliger.</p> <p>Hvor der skal etableres tilgængelighedsboliger, fastlægges på baggrund af muligheder for p-pladser, tilgængelighed fra terræn og andre forhold, som både boligorganisation og kommune har en holdning til.</p>

	<p>Placeringen besluttes derfor først når beboerne har tilkendegivet at man ønsker tilgængelighedsboliger i afdelingen.</p> <p>Alle beboere der får ændret sin bolig til tilgængelighedsbolig, har ret til at blive permanent genhuset i en anden bolig i afdelingen eller boligorganisationen (Lejerbo Rudersdal).</p> <p>Hvis beboerne stemmer ja til løsningen med tilgængelighedsboliger, vil alle nye kontrakter efter en beboer fraflytter, blive midlertidige frem til renoveringen er afsluttet – og det vil med den nuværende fraflytningsprocent være rigeligt til at afdelingen kan tilbyde permanent genhusning til de beboere som ikke ønsker at flytte tilbage til sin oprindelige bolig, der omdannes til tilgængelighed.</p>
<p>Sp. 3 Side 3, eksempel 2; viser en bolig. Er det muligt at få en "før" og "efter" skitse, baseret på løbende-metermål på alle væggene, så man kan forstå, hvordan lejlighedens interne forhold ændres før og efter for boliger på højre og vestre side af nuværende trappeopgang?</p> <p>Det er uklart for os, hvordan boliger ændres fsva. fremtidige kvadratmeter i de forskellige rum, hvis det bliver i min opgang, der udvælges til Tilgængelige Boliger?</p>	<p>Tilgængelighedsboliger er tegnet som skitser, med de krav til døråbninger og venderadier der er i boligerne.</p> <p>Nøjagtige mål kan først angives når vi eksempelvis ved hvilken type lift/elevator der kan godkendes og indbygges, og vi kan ikke bruge beboernes penge på at få projekteret alle scenarier inden vi har en godkendelse på afdelingsmødet.</p> <p>Projekteringen er en del af de udgifter der skal betales husleje for – og først når udbudsprojektet ligger klar om ca. 1½ år, vil alle forhold være gennemprojekteret, så en entreprenør kan give et tilbud på opgaven. Svaret på dit spørgsmål er altså at vi ikke kan være så præcise på nuværende tidspunkt.</p>
<p>Sp. 4 Side 8, Eksempel på boligstøtte Forslag A; Er det korrekt forstået, at det viste eksempel er for beboere i tilsvarende lejlighed som min mors (69 m²), men hvor lejligheden IKKE bliver til Tilgængelige Boliger, altså der hvor der ikke ændres på ruminddelingen og arealet af min mors lejemål, men der umiddelbart kun skiftes vinduer og installationer i hendes lejlighed?</p> <p>Er du rar at opstille regnestykket for de lejligheder, som udvælges til Tilgængelige Boliger, efter renoveringerne iht. Forslag A, så man ved, hvad posterne i det scenarie udgør for en enlig pensionist i en tilgængelighedsbolig?</p>	<p>I alle tilfælde vil boligstøtten ramme maksimum, det vil sige 4.409kr/md. (2023)</p> <p>Da huslejestigningen for tilgængelighedsboliger er den samme som hvis der siges nej, så kan du på side 12 se eksempel på nuværende og fremtidig husleje, som den også vil se ud ved en tilgængelighedsbolig på 69m².</p> <p>Det er meget lille forskel, som ikke har reel betydning (57,83% ved tilgængelighed – 58% ved nej) til gengæld er indholdet i renoveringen væsentlig forskellig.</p>

<p>Sp. 5 I orienteringsskrivelsen på side 6, fremgår det at der bliver orienteret om genhusning på afdelingsmødet.</p> <p>Kommer der også en skriftlig orientering om rettigheder, muligheder og forpligtigelser til alle beboere?</p>	<p>Vi orienterer om de generelle forhold vedrørende genhusning på afdelingsmødet.</p> <p>Hvis helhedsplanen bliver vedtaget, vil der gå mindst 1½ år, før de første beboere skal genhuses.</p> <p>Inden vi kommer så langt, vil der blive orienteret skriftligt og indkaldt til genhusningsmøder i mindre grupper, så alle beboere får mulighed for at få besvaret spørgsmål omkring genhusning og rettigheder / forpligtigelser i den forbindelse.</p>
<p>Sp. 6 Med henvisning til side 2 i pjecen angående Forslag A og B står der at de eksisterende badeværelser skal renoveres. Herunder står der at der kommer "Nye overflader", hvad menes der med nye overflader? Lejerbo har tidligere oplyst at det eksisterende terrazzogulv bevares og slibes, men at fliserne udskiftes. Er dette forsat tilfældet er hvad består renoeringen af overfladerne af?</p>	<p>Nye overflader omfatter nye fliser på vægge, maling af lofter og træværk samt nye gulvklinker.</p> <p>Ved udskiftning af vægfliser er der krav til etablering af vådrumsmembran, som skal slutte tæt til membran på gulvet. Overflade på gulvet skal derfor også udskiftes.</p>
<p>Sp. 7 Med henvisning til side 2 i pjecen står der at renoeringen gennemføres for at skabe et bedre indeklima.</p> <p>Flere lejligheder har allerede fået etableret mekanisk udsugning ved toilettet, renoveres og udskiftes denne udsugning?</p>	<p>Som udgangspunkt vil denne løsning skulle udskiftes, så der så vidt muligt etableres samme løsning i alle lejligheder.</p>
<p>Sp. 8 Der etableres emfang i køkkenet og mekanisk udsugning i de lejligheder der ikke har det. Hvordan etableres dette?</p>	<p>Den præcise løsning fastlægges under projekteringen og kan derfor ikke oplyses på nuværende tidspunkt.</p>
<p>Sp. 9 Ventilationsvinduer har den ulempe at der ikke kan etableres solafskærmning (f.eks. gardiner) på den traditionelle måde, da der skal være plads til at luften fra vinduet kan komme forbi solafskærmningen, ellers har ventilationsvinduerne begrænset virkning.</p> <p>Etableres der foranstaltninger så det er muligt at monterer solafskærmning, så luftkanalerne ikke bliver blokeret af solafskærmningen?</p>	<p>Gardiner kan frit ophænges som normalt, da udsugning i køkken og bad sikrer et undertryk i boligen. Den luft der skal komme ind via ventilationsvinduet, vil ikke blive forhindret af gardiner.</p> <p>Der kan monteres persienner og rullegardiner, i henhold til installationsvejledning så ventilationen kan fungere frit.</p>
<p>Sp. 10 Hvornår forventer Lejerbo at der kan ses en prøve på det monteret ventilationsvindue?</p>	<p>Montering forventes udført mandag i uge 2 Vinduet kan besøgt udefra, på adressen: Bistruplund 3, st.th. (gavlen)</p>

<p>Sp. 11 Der nævnes at placeringen af de tilgængelige boliger fastlægges i samarbejde med kommunen.</p> <p>Hvorfor er dette forhold ikke afklaret med kommunen inden der skal afstemmes om renoveringsprojektet?</p>	<p>I det tidligere forslag var der lagt op til at nogle blokke blev foreslået udtaget til tilgængelighedsboliger. Det var under forudsætning af kommunens og boligorganisationens efterfølgende godkendelse.</p> <p>Vi mener det er mere fair at afstemningen sker som en afstemning om afdelingens mulighed og potentiale i fremtiden og ikke med baggrund i et øjebliksbillede blandt enkelte beboere.</p> <p>De beboere som skal have ændret og omdannet boligen til tilgængelighed, vil under alle omstændigheder blive tilbudt permanent genhusning i en anden bolig i afdelingen.</p>
<p>Sp. 12 Det må forventes at det nedstemte forslag med 40 tilgængelige boliger blev afstemt med kommunen inden det blev sendt til afstemning hos beboerne.</p> <p>Hvilke boliger forstiller Lejerbo der er relevante kandidater til at blive ombygget til de 20 tilgængelige boliger. Er det et udvalg af de lejligheder der var i det oprindelige forslag om de 40 tilgængelige boliger?</p>	<p>Det tidligere forslag var med placering af genhusningsboliger under forudsætning af kommunens og boligorganisationens efterfølgende godkendelse.</p> <p>Vi kan ikke sige noget om hvilke 2 blokke der udtages til tilgængelighed, hvis det skulle blive aktuelt.</p>
<p>Sp. 13 En indvendig gavlisolering formindsker det indvendige gulvareal i de rum der vender ud mod gavlen. Hvor tyk bliver denne indvendige gavlisolering?</p>	<p>Den indvendige gavlisolering fylder ca. 10 cm.</p>
<p>Sp. 14 Hvordan formindskes rummenes størrelse i forbindelse med den indvendige gavlisolering (i.e. hvad er formindskelsen af gulvarealet)?</p>	<p>Ved den indvendige gavlisolering vil rum med én gavlvæg blive ca. 10 cm smallere.</p>
<p>Sp. 15 Nogle lejligheder har køkkener ud mod den udvendige gavl (f.eks. taglejligheder). Dette betyder når der skal ske en indvendig gavlisolering at de eksisterende køkkener skal nedrives for at kunne efterisolere gavlen. Er det medregnet i budgettet at der skal ske en renovering/udskiftning af køkkenerne i disse lejligheder?</p>	<p>Boliger i tagetage har skunkvægge og er dermed ikke omfattet af gavlisolering. Varmeisolering udføres her som en del af tagudskiftningen og påvirker ikke boligens indvendige areal. Køkkener påvirkes derfor ikke her.</p>
<p>Sp. 16 Hvad er forskellen i stigningen i huslejen i forhold til indvendige kontra den udvendige isolering af gavlene, dette fremgår ikke af det fremsendte materiale?</p>	<p>Der er ikke projekteret en indvendig løsning, derfor har vi valgt at gå med prisen for den udvendige løsning, som i alle tilfælde vil være dyrere.</p> <p>Pris på indvendig løsning kan først findes ved grundig besigtigelse og projektering, hvilket først vil ske efter en godkendelse på afdelingsmødet, da det er en del af huslejestigningen at få projekteret løsningerne i detaljer.</p>

<p>Sp. 17 Det bør være op til beboerne at stemme om hvilke løsning omkring efterisolering af gavlene der skal udføres, da den udvendige isolering (selv om dette er dyrere at etablere) er mindre indgribende i lejlighedernes størrelse, hvilken kan have stor betydning for de lejere der bor i lejlighed mod gavlen.</p> <p>Det ønskes derfor behandles ved afstemning blandt beboerne.</p>	<p>Byggeudvalget og boligorganisationen har besluttet at afstemningen skal omhandle de foreslåede elementer.</p> <p>Herunder også den udvendige isolering, hvis det viser sig at den indvendige bliver for dyr eller besværlig at gennemføre.</p> <p>Alle beboere er genhuset i udførelsesperioden, og i mindst 30 boliger nedtages eksisterende indvendig isolering som er på ca. 110mm – her bliver rummene altså større.</p>
<p>Sp. 18 Det står at gavlene efterisoleres, men det er ikke særlig tydeligt om facaden også efterisoleres og renoveres. Er det planen af facerne skal efterisoleres? Hvis dette er tilfældet, hvordan bliver dette efterisoleret?</p>	<p>Facader efterisoleres ikke.</p> <p>Hvor murværket er defekt eller beskadiget vil der blive udført reparation.</p>
<p>Sp. 19 Med henvisning til side 5, står der at trappeopgangen skal renoveres.</p> <p>Det har tidligere været sagt på beboermøderne at indgangsdøren skal døren også skal skiftes, er dette forsat tilfældet, da dette ikke står nævnt af det fremsendte?</p>	<p>Der er ikke indregnet udskiftning af opgangsdøre. Disse eftergås og males.</p>
<p>Sp. 20 Der står at der skal etableres emfang i køkkenerne. Det antages at dette sker med udvendig udsugning med rør fra emfang til udvendig væg.</p>	<p>Der er endnu ikke projekteret en endelig løsning, men udsugning skal under alle omstændigheder føres i rør til fri luft.</p> <p>Om det bliver gennem væg eller tag vil projekteringen skulle afklare.</p>
<p>Sp. 21 Er emfang med udsugning?</p>	<p>Hvis der menes om emfang er med egen motor, vil det være en del af den ovenfor anførte projektering som skal afklare dette.</p> <p>Hvis ikke emfang har egen motor, skal der monteres en anden form for mekanisk udsugning.</p>
<p>Sp. 22 Hvordan etableres emfang i de eksisterende køkkener, både dem der har fået renoveret køkkenerne, og dem der stadig har de originale køkkener?</p>	<p>Detaljer omkring alle de forskellige forhold i boligerne, vil blive afklaret i forbindelse med projekteringen.</p> <p>Det bliver ikke muligt at designe en løsning der passer alle steder, men der vil blive udbudt en metode, som der så efterfølgende vil kunne tilpasses.</p>
<p>Sp. 23 Vil de lejligheder der endnu ikke fået renoveret køkkenet få renoveret deres køkken?</p>	<p>Nej – det vil betyde en yderligere huslejestigning.</p>

<p>Sp. 24 Der er ikke nævnt af pjecen eller tidsplanen hvor lang tid man skal genhuses. Hvor lang tid kan det forventes at man skal genhuses?</p>	<p>Se besvarelsen i spørgsmål 1.</p>
<p>Sp. 25 Hvor lang fra Birkerød kan man forvente at blive genhuset, da dette kan være indgribende forhold til afstanden fra sin arbejdsplads?</p>	<p>Det forventes med den nuværende fraflytningsprocent, at der vil kunne frigives boliger nok til at genhusning kan ske i afdelingen, alternativt i pavilloner på afdelingens areal, hvis der kommer til at mangle et par boliger i starten.</p>
<p>Sp. 26 Mange af væggene og gelænder til udvendig trappenedgang til kælder er meget dårlig forfatning da der forekommer store revner og betonaufskalninger. Påtænkes det at disse trappenedgange renoveres? Er det det i mener pjecen om "trapper på stier"?</p>	<p>"Trapper på stier" omfatter trapper, der er en del af stiforløbet i bebyggelsen - ikke kældertrapper.</p> <p>Udvendige kældertrapper ved gavle udskiftes ved en udvendig gavlisolering. Ved en indvendig løsning, skal skader mv. på trapper og gelænder udbedres.</p>
<p>Sp. 27 Hvilken besparelse i varmen forventes det at give lejerne ved en efterisolering af bygningerne, da denne besparelse kan "modregnes" en evt. huslejestigning? Hvor meget forventer i at man kan spar i varmen med en efter isolering.</p> <p>Denne gevinst fremgår ikke af det fremsendte.</p>	<p>Det er helt bevidst at der ikke modregnes besparelser i varmen. Der vil naturligvis være besparelse, hvis enhedsprisen er den samme, og forbruget er det samme – men da mange forhold gør sig gældende omkring adfærd og priser er det alt for usikkert at modregne en besparelse i varmeudgiften.</p>
<p>Sp. 28 Flere altaner er i dårlig stand med en stor mængde korrosion af gelænder og revner, afskalninger og misfarvninger af betonen. Er det medtaget at der skal ske en renovering af slidte altaner, som del af renoveringsarbejdet?</p>	<p>Alle altaner udskiftes.</p> <p>Altaner udskiftes ikke kun fordi de er gamle og efterhånden udtjente – de skiftes også fordi deres konstruktion giver en kuldebro i boligerne som kan medføre skimmel i betonen.</p>
<p>Sp. 29 Det er meldt ud at de nedgravede rør mellem lejlighederne skal skiftes, da der i de senere år er ske flere brud på disse. Er udgiften til dette medregnet i overslaget på huslejestigning?</p>	<p>Dette er ikke en del af helhedsplanen, men udbedres via driften ved behov.</p>
<p>Sp. 30 Renovering af gamle køkkener står ikke nævnt i forslaget. Vil det være muligt at få renoveret sit gamle køkken til nyt, og få en økonomisk gevinst ved at det laves sammen med de øvrige renoveringsarbejder?</p>	<p>Det er ikke en del af projektet, og vi ved erfaringsmæssigt at entreprenøren tager sig rigtig godt betalt for at styre den slags arbejder, med mange individuelle håndteringer. Det medfører altid meget bøvl og ballade og ingen besparelser. Så det er ikke en mulighed.</p>

Med venlig hilsen

John kim Fletting

Konsulent / Byggeri- og udvikling.

Mail: xj kf@lejerbo.dk