

Gladsaxe almennyttige Boligselskab
VED KIRKEN

DAB mrk. PRJ-2014-00017
0712
NMC/JUJ
E-mail nmc@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 05 0844
Dato 20. oktober 2021

Spørgsmål og svar fra Spørgerunde vedrørende helhedsplanen for Ved Kirken afholdt onsdag den 29. september 2021 kl. 18.30 i Ved Fortets Selskabslokale, Sydfrontvej 1, 2860 Søborg, suppleret med spørgsmål modtaget på mail og på ejendomskontoret.



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 til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
Hvorfor skal der nyt køkken ind? Mit er kun 5 år gammelt.	<p>Der skal skiftes rør bag køkkenet, og det betyder at dit køkken skal demonteres, eller noget af det skal demonteres. Erfaringsmæssigt ved vi, at et køkken ikke har godt af at blive skilt ad og bagefter sat op igen, det kan de ikke tåle. Hvis vi skulle sætte det gamle køkken op igen, ville kvaliteten være forringet, og prisen vil være høj fordi der er mange timer i at nedtage og sætte køkken op.</p> <p>Hvis du har et køkken hvor du betaler lejetillæg, skal du huske på, at lejetillægget bortfalder.</p>
Bæredygtighed. Er der tænkt på solceller og el-ladestandere?	<p>Der er tænkt forberedelse til ladestandere ind i projektet, dvs. at der nedgraves tomrør, sådan så at afdelingen har mulighed for at få etableret ladestandere på et senere tidspunkt, hvis det ønskes.</p> <p>Forberedelse til ladestandere er også et krav fra myndighederne.</p> <p>Der er ikke solceller i projektet, da lovgivningen halter, og I må ikke bruge det i boligerne men kun til fælles el-forbrug.</p> <p>Derudover er det svært at få økonomien til at hænge sammen, da det er dyrt at anlægge og I ikke rigtig kan få så meget ud af det.</p>

Bliver døre og vinduer tyverisikret?	Ja, der vil være fokus på at de nye døre og vinduer har god sikkerhed mod indbrud
Er køkkenet som på tegningen?	Overordnet set er det, med det skal detaljeres. De endelige køkkentegninger bliver fremlagt når de er færdige.
Plan b: skal det laves på en gang? Et tag kan holde i 100 år, vores mangler 30. Kan nogle ting repareres, altså vedligeholdes i længere tid?	<p>Udgangspunktet er at jeres afdeling trænger til vedligeholdelse.</p> <p>Man kan godt gøre det over længere tid og flere byggesager, men det vil ikke blive billigere af den grund, nærmere omvendt. Det vil også betyde, at I skal leve på en byggeplads ad flere omgange, og I bliver ikke genhuset.</p> <p>Taget er nået til et punkt, hvor det ikke længere kan betale sig at vedligeholde det. Konstruktionen der bærer taget er dimensioneret for småt, så taget rykker sig når det blæser meget, det betyder at tagstenene ligger forskudt og der kommer vand ind.</p> <p>Det er korrekt at en tagsten kan holde i 100 år, men den underliggende konstruktion er udtjent.</p> <p>I bilag A uddybes svar på spørgsmål omkring hvad der for KAN ske, hvis der stemmes nej til helhedsplanen.</p> <p>DAB har forsøgt at skabe et billede af hvordan en renovering af Ved Kirken kunne se ud hvis helhedsplanen nedstemmes og man kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder.</p> <p>Det er afdelingsmødet der skal beslutte det endelige omfang, tidsplan og økonomi for en fremtidig renovering.</p>
Hvis gulvene ikke kan slibes? Hvorfor kan alle gulve ikke blive skiftet?	Udgangspunktet er at gulvene bliver slebet og lakeret inden tilbageflytning. Hvis der er et gammelt gulv som ikke kan klare en slibning, kan det være

	nødvendigt at udskifte det. Det bliver en af de ting som bliver kigget på når vi står i den enkelte lejlighed.
Kommer der fliser bag køkkenbordet?	Det er endnu ikke fastlagt. Det vil blive bearbejdet i den senere projektering, hvor hele projektet detaljeres.
Kommer der skuffeskabe?	Det er endnu ikke fastlagt. Det vil blive bearbejdet i den senere projektering, hvor hele projektet detaljeres.
Bliver der gjort klar til mikroovn?	Der vil være stikkontakter over køkkenbordet, hvor en mikroovn kan sættes til, men der vil ikke være et hul i skabene til indbygning af mikroovn.
Bliver vinduerne mindre?	Nej, vinduerne vil have samme størrelse som i dag, dog kan rammerne blive slankere.

Spørgsmål til: Udearealer

Spørgsmål:	Svar:
Udearealer, er der tænkt på børn og legepladser?	Ja. De gode legepladser bevares og der skal indtænkes nye legeområder. Vi anbefaler at du deltager i workshop om udearealer, hvor vi også skal drøfte legepladser.
Kommer der flere parkeringspladser?	Byggeudvalget ønsker som udgangspunkt, at det grønne bælte mod naboer skal beholdes, da der er stor værdi i det og det skærmer mod industrikvarteret. Samfundsstrømningen generelt er, ikke at tilgodese alt for mange p-pladser.

	Vi anbefaler at du deltager i workshop om udearealer, hvor vi også drøfter parkering.
--	---

Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Uanset om der stemmes ja eller nej kommer der så huslejestigning?	Ja. Hvis der stemmes nej til helhedspalen skal der alligevel gennemføres en række renoveringsarbejder som ikke kan finansieres alene ved afdelingens henlæggelser, så derfor vil det medføre en huslejestigning.
Mange har ikke råd til at flytte tilbage, er der taget højde for det?	Vi kan desværre ikke ændre på at der er et renoveringsbehov. Efter vores overbevisning, er den bedste mulighed helhedsplanen og de støttekroner der følger med. I skal huske, at hvis I modtager boligsikring, så vil den blive reguleret ift. jeres husleje. I kan kontakte Udbetaling Danmark herom. Hvis man ønsker at komme tilbage til en mindre eller billigere lejlighed, så kan man tale med genhusningskonsulenten om det til genhusningssamtalen.
Der er mange ting der skal laves, det er dyrt hvis man bor alene.	Ja, det ved vi. Vi kan desværre ikke ændre på at der er et stort vedligeholdelsesbehov i Ved Kirken.
Ventilation, koster det mere?	Det kører automatisk på den fælles elforsyning. Det kommer ikke til at koste mere på din individuelle elregning. Desuden vil der vil være en varmebesparelse pga. varmegenvinding i det nye ventilationsanlæg.

<p>Husleje: Hvorfor er stigningen på boliger på 72 m² størst?</p>	<p>Vi har undersøgt det og er kommet frem til at det sandsynligvis er et levn fra gamle dage, at prisen for en type er lavere end en anden.</p> <p>I helhedsplanen bliver der lavet en ny husleje på 1.090 kr. pr. m² (i 2021-niveau) så evt. forskelle bliver udlignet.</p> <p>Den nuværende m²-leje findes i 7 varianter, som spænder fra 725,35 kr. til 783,13 kr. Efter helhedsplanens gennemførelse vil der kun være to forskellige m²-lejer, nemlig 1.091 kr. for de fire mindste boligstørrelser og 1.089 kr. for de to største. Det betyder, at alle boligstørrelser ikke får helt den samme stigning.</p>
<p>Hvordan kan det være at der ikke er støtte til arbejder der ikke er i helhedsplanen?</p>	<p>Landsbyggefondens giver kun støtte til arbejder der ligger ud over almindelige vedligeholdelse.</p> <p>Støtten gives under forudsætning at der foreligger en helhedsplan der indeholder en langsigtet helhedsorienteret løsning af alle boligafdelingens eller boligområdets problemer, herunder byggeteknisk, boligsocialt og økonomisk.</p> <p>Landsbyggefonden giver ikke støtte til almindelige vedligeholdelsesarbejder.</p> <p>Hvis Landsbyggefonden giver støtte, f.eks. at afhjælpe indeklimaproblemer og byggeskader kan man ikke bruge pengene på noget andet end de arbejder, der er støttet.</p>
<p>Der mangler bedre økonomisk overblik af helhedsplanen.</p>	<p>Det her er et første overordnet budget. Hvis beboerne vedtager helhedsplanen, går arbejdet videre med at få beskrevet præcis hvordan arbejdet skal udføres.</p>

<p>Savner stadig oplysninger om enkelte renoveringer</p>	<p>Landsbyggefonden stiller krav, hvis de skal støtte en byggesag. Der skal gennemføres en helhedsplan som renoverer afdelingen så der i mange år fremover ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder. Landsbyggefonden stiller også krav om at afdelingen fremtidssikres.</p> <p>De arbejder der er i den alternative renoveringsplan er arbejder, der skal udføres indenfor en nærmere årrække.</p> <p>Det bliver ikke billigere at udføre arbejderne over flere byggesager, nærmere omvendt. Eksempelvis koster det at drifte byggepladsen rigtig mange penge. Det er en udgift som så kommer igen i hver byggesag.</p>
<p>Hvad sker der hvis det endelige budget bliver anderledes end skema A?</p>	<p>Det gør det. Nogle gange ligger tilbudspriserne højere, og det sker også at de ligger en smule under.</p> <p>I finansieringen er der taget højde for bl.a. rentestigning og prisstigning indenfor en vis grænse.</p> <p>I forhold til de støttede arbejder, så har Landsbyggefonden meldt ud, at huslejekonsekvensen på dem er 0 kr./m²/år. Det betyder at støtten bliver reguleret ift. hvad den endelige udgift bliver.</p> <p>Ift. de ustøttede arbejder så vil vi samarbejde med entreprenøren prøve at finde frem løsninger der kan udføres billigere uden at påvirke projektets indhold. Hvis det ikke kan lade sig gøre og huslejberegningen i sidste ende ikke kan holde, skal en yderligere huslejestigning godkendes på et afdelingsmøde, og hvis beboerne siger nej, skal der gennemføres besparelser i projektet.</p> <p>Der er indarbejdet i projektets økonomi, at der kan komme rentestigning, materialestigning mv.</p>

	<p>Det er ikke kutyme i DABs byggesager, at huslejen stiger mere end afdelingsmødet har godkendt i første omgang.</p>
<p>Hvorfor er der ikke sparet op til alm vedligeholdelse?</p>	<p>Bestyrelsen svarer: Når bestyrelsen er kommet med et budgetforslag med øgede henlæggelser og en huslejestigning, er det blevet nedstemt. Folk vil ikke have højere husleje. Derfor er der ikke flere penge på henlæggelserne.</p>
<p>Hvorfor er nej-scenariet ikke gennemregnet?</p>	<p>Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget anbefaler en helhedsplan, og det er den plan I skal stemme om.</p> <p>Afstemningen er ikke om helhedsplanen eller alternativet, men et ja, eller nej til helhedsplanen.</p> <p>Såfremt beboerne stemmer nej til helhedsplanen, vil der skulle udarbejdes et nyt projekt som beboerne efterfølgende vil skulle tage stilling til.</p> <p>I bilag A uddybes svar på spørgsmål omkring hvad der for KAN ske, hvis der stemmes nej til helhedsplanen.</p> <p>DAB har forsøgt at skabe et billede af hvordan en renovering af Ved Kirken kunne se ud hvis helhedsplanen nedstemmes og man kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder.</p> <p>Det er afdelingsmødet der skal beslutte det endelige omfang, tidsplan og økonomi for en fremtidig renovering.</p>
<p>Hvorfor er der ikke nye gulve og døre i samtlige lejemål som en del af helhedsplanen</p>	<p>Det kunne selvfølgelig være dejligt at få nye gulve og døre i alle boliger, men det ville fordyre projektet og generere en højere huslejestigning. Både gulve og døre vurderes generelt set at holde mange år endnu. Hvis det i enkelte boliger ikke er tilfældet vil disse blive repareret eller udskiftet ved fraflytning.</p>

Jeg mangler en D og V plan, samt økonomi på driften. Det er ikke seriøst at skrive at driften bliver 900.000 kr. billigere, der er intet nyt som ikke også koster penge (jeg har haft med bygningsdrift at gøre i 10-12 år), så et samlet billede af driften i dag og et for efter ombygningen, burde udsendes også så man kan se hvordan fremtidens vedligeholdelsesbehov er. (f.eks. hvad koster driften af genvækst anlægget, filtre, strøm, løbende alm. drift.)?	Det forholder sig sådan, at driftsomkostningerne pt. er nedsat til ca. 1 mio. kr. med forventning om, at der vedtages en helhedsplan. (Dette for ikke unødigt at bruge vedligeholdelseskroner på noget som evt. skal skiftes). Inden da, havde afdelingen årlige driftsomkostninger på ca. 1.8 - 2 mio. kr. Så det er en misforståelse at driftsomkostninger på den anden side af en helhedsplan falder med 900.000 kr. Dog må det forventes at driftsomkostningerne reduceres fra år 0-20 ved indbygning af nye anlæg og bygningsdele ifm. at helhedsplanen implementeres.
Kunne der være et katalog over hvilken muligheder der kunne vælges fra og til, i stedet for at 2 løsninger. Også i forhold til hvornår man kan regne med at tilskuddet fra landsbyggefonden kommer?	Nej. Landsbyggefonden støtter visse arbejder, og der er krav om at afdelingen skal fremtidssikres for at der kan gennemføres en helhedsplan. Det er altså enten en helhedsplan eller ingen helhedsplan.
Der bliver lagt op til en økonomisk varme gevinst.....denne gevinst må siges at være, at vi kan få varme i lejlighederne og ikke en økonomisk gevinst, vi kan knap få 17 grader i lejlighederne i dag så med en 20% bedre effektivitet vil vi teoretisk (jeres beregninger 20%)	Erfaringer viser at beboere i gennemsnit kan spare 25% på varmeregningen, men det er rigtigt at nogen vælger at skrue mere op for varmen end de 20 som forudsættes i beregningerne, for at øge komforten. Gør man dette vil man selvfølgelig opnå en mindre besparelse.
Er der afsat penge til at udskifte gulve, hvor det er nødvendigt? I stedet for at slibe og lakke.	Det ligger ad hoc i driftsbudgettet

Jeg har tæpper på gulvet og persienner for vinduerne, bliver de erstattet?	Nej, desværre.
--	----------------

Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Hvor længe er man genhuset?	I 6-9 måneder. Vi kan ikke komme tættere på det nu, da tidsplanen for arbejdernes udførelse først færdigbearbejdes under projekteringen.
Hvor bliver man genhuset?	I Gladsaxe Kommune. Det kan både være i Ved Kirken eller i en af de andre afdelinger i GaB. Der kan ønskes en bolig uden for kommunen.
Stort klædeskab skal tages ned?	Som udgangspunkt skal alt fjernes fra boligerne, når I flytter. Dette for at sikre at byggeriet ikke gør skade på jeres indbo.
Hvad med gulvtæpper?	Som udgangspunkt skal alt fjernes fra boligerne, når I flytter. Dette for at sikre at byggeriet ikke gør skade på jeres indbo.
Hvor meget skal tømmes i lejligheden?	Alt skal ud når I bliver genhuset.
Ved genhusning vil ens husleje forblive den samme, som det jeg betaler i dag, ved at bo på Tobaksvejen eller kan jeg risikere at komme et sted hen hvor jeg skal betale meget mere i husleje i de 6-9 måneder jeg skal være genhuset?	Hvis huslejen i din genhusningsbolig er lavere, får du en reduktion på forskellen. Hvis huslejen i din genhusningsbolig er højere, betaler du den husleje du har i din nuværende bolig. Altså du betaler altid den billigste husleje Du skal altid betale for forbrug i den bolig du bor i.

<p>Hvordan er processen med hensyn til genhusning?</p>	<p>Alle beboere vil blive inviteret til en genhusningssamtale, hvor der tales om hver enkelt beboeres behov, hensyn der skal tages og ønsker til genhusning.</p> <p>Der vil blive lavet en genhusningsaftale, som danner grundlag for deres genhusning. Denne aftale kan selvfølgelig altid tilrettes.</p> <p>Der vil blive fundet en midlertidig genhusningsbolig til beboeren, og denne kan som udgangspunkt ikke laves om. Dette sker kun, hvis beboeren pga. sygdom eller lign. ikke kan bebo lige præcis den bolig.</p> <p>Den midlertidige genhusningsbolig er en låne bolig, og vil enten være i afdelingen (en bolig der endnu ikke er renoveret) eller i selskabets øvrige afdelinger i Gladsaxe kommune.</p> <p>Hvis man ønsker en ny permanent bolig, vil dette blive drøftet til genhusningssamtalen. Det vil kun være muligt, at ønske en ny etagebolig. Selskabets rækkehuse vil blive sendt i tilbud via intern venteliste i selskabet.</p> <p>Beboeren må sige JA/NEJ til en permanent bolig lige så mange gange, de vil – indtil renoveringen går i gang i deres bolig og så skal de genhuses i midlertidig bolig. Når de er genhuset, har de kun 2 tilbud om permanent bolig, og siger de nej til andet tilbud, skal de flytte tilbage til deres nuværende bolig.</p>
<p>Hvilke økonomiske konsekvenser er der forbundet med genhusningen?</p>	<p>Når beboerne er genhuset, stoppes deres nuværende husleje. Beboerne vil modtage en lejekontrakt og et girokort, som kan tilmelde til PBS. Beboeren skal betale husleje til deres genhusningsbolig.</p> <p>Hvis huslejen er højere end den nuværende husleje, betaler beboerne maks. det de betaler nu, og så betaler byggesagen forskellen. Er huslejen billigere, betaler de en lavere husleje. Forbrug skal betales til genhusningsbolig.</p>

	<p>Der skal ikke betales indskud til genhusningsboligen.</p> <p>Der vil være tilknyttet et flyttefirma, der varetager flytningen og levere flyttekasser m.m. Byggesagen betaer for flyttefirmaet.</p> <p>Hvis beboeren ønsker en ny permanent bolig, betragtes det som en almindelig indflytning, og beboeren skal betale boligens husleje permanent. Beboeren har mulighed for, at få overført sit nuværende indskud, så det kun er en evt. difference, der skal betales, hvilket kan afdrages over 11 måneder.</p> <p>Beboeren har stadig ret til flyttefirma.</p>
--	--

Spørgsmål omkring helhedsplanen generelt

Spørgsmål:	Svar:
Bliver der støj i området i byggeperioden?	Ja, det kan vi ikke undgå. I bliver genhuset i den periode der arbejdes i boligene, men I må forvente at der arbejdes både før og efter I er tilbage igen.
Der er ikke gjort nok ud af plan b, hvad sker der hvis der stemmes nej?	<p>Generelt er der et stor vedligeholdelsesbehov i afdelingen.</p> <p>Grunden til at afdelingsbestyrelsen anbefaler en helhedsplan er, at det er billigere for jer på den lange bane.</p> <p>I bilag A uddybes svar på spørgsmål omkring hvad der for KAN ske, hvis der stemmes nej til helhedsplanen.</p>

	<p>DAB har forsøgt at skabe et billede af hvordan en renovering af Ved Kirken kunne se ud hvis helhedsplanen nedstemmes og man kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder.</p> <p>Det er afdelingsmødet der skal beslutte det endelige omfang, tidsplan og økonomi for en fremtidig renovering.</p>
<p>Hvor mange boliger har egentlig behov for en skimmelrenovering? Fremgår ikke af tal</p>	<p>Landsbyggefonden støtter skimmelrenovering, da det ikke er sundt at bo i en bolig med skimmel.</p> <p>Landsbyggefonden har i forbindelse med helhedsplan bedt om supplerende undersøgelser af indeklimaet i gavllejligheder.</p> <p>Der blev stikprøvevis udvalgt 10 boliger for besigtigelse.</p> <p>I 5 boliger blev der opsat fugtloggere, for måling af temperatur og luftfugtighed. Fugtloggerne viste, at der i alle boliger er høj luftfugtighed, der er med til at forstærke kondensrisikoen ved kolde bygningsdele, og dermed risikoen for skimmeldannelser.</p> <p>I 7 boliger blev der lukket op i forsatsvægge.</p> <p>Ved oplukningen af forsatsvægge blev der i 3 boliger fundet skimmelvækst og 4 boliger blev der målt høj fugtighed på indvendig side af gavlvæg.</p> <p>Derudover blev der konstateret fugt og skimmel i en del vinduesbrystninger og lysninger.</p>
<p>Sættes der en fast tid evt. med dagbøder, hvis tidsplanen skrider?</p>	<p>Ja det er en del af kontrakten med entreprenøren. Der udbydes til en hovedentreprenør, så vi bedre kan styre, at der bliver afleveret til tiden og ift. det juridiske. Det er også vigtigt i henhold til genhusningen at deadlines bliver overholdt, da boligen skal være færdig. Så emnet er noget DAB har meget fokus på.</p>

<p>Plan b: hvorfor kan det ikke laves i etaper, så det ikke er nødvendigt med genhusning? Vi mangler flere oplysninger, føler ikke der er et valg ved at sige nej.</p>	<p>Arbejderne kan sagtens fordeles i etaper, det bliver bare ikke billigere af den grund. Der skal eksempelvis så anlægges skurby og byggeplads flere gange. I vil også skulle leve gennem flere byggesager og det bliver ikke sjovt. Det kan godt være man kan have et tørkloset i boligen og bad i en skurvogn, men det synes vi ikke er den bedste løsning, da det tærer meget på jer som beboere at skulle bo på den måde. Derfor anbefaler afdelingsbestyrelsen en helhedsplan.</p> <p>I bilag A uddybes svar på spørgsmål omkring hvad der for KAN ske, hvis der stemmes nej til helhedsplanen. DAB har forsøgt at skabe et billede af hvordan en renovering af Ved Kirken kunne se ud hvis helhedsplanen nedstemmes og man kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder. Det er afdelingsmødet der skal beslutte det endelige omfang, tidsplan og økonomi for en fremtidig renovering.</p>
<p>Hvad er tallene for plan b? hvad er tilskudene? Driften bliver ikke mindre, ikke sparet 900.000? varmeregningen bliver jo ikke mindre. Plan a bygger på besparelse? Service på genveks? Det er dyrere at drifte</p>	<p>En renoveret afdeling er billigere at drifte, og i driftsbesparelserne er der taget højde for serviceudgift på de nye anlæg.</p> <p>Det er korrekt at hvis du skruer mere op for varmen bliver det også dyrere, men så får du jo også øget komfort.</p>
<p>Mange lejligheder er 2 ½, hvor væggen er fjernet, så det er en 2 værelses. Bliver væggen sat op igen?</p>	<p>Som udgangspunkt kommer der ikke til at ske ændringer i boligen, så væggen bliver ikke sat op igen. Dog kan boligselskabet blive pålagt af kommunen at sætte væggen op, hvis nedtagningen ikke er godkendt.</p>

Jeg vil gerne høre om de ting der står i kælderrum, gerne må blive stående under renovationen?	Når I skal genhuses, bliver jeres kælderrum sendt til opmagasinering i et dertil egnet lager. Det vil ikke være muligt at tilgå sine ejendele mens de er opmagasineret
Hvorfor er der kun et forslag, som vi nærmest bliver tvunget til at stemme ja til?	Fordi det er den løsning, som Byggeudvalget finder bedst egnet til at løse afdelingens behov for vedligeholdelse og fremtidssikring.

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.
Meget sent at modtage det udsendte materiale	Det beklager vi.
Hvorfor kommer materialet ikke ud på engelsk?	DAB's holdning er, at vi kommunikerer på dansk. Såfremt afdelingen ønsker materialet udarbejdet på engelsk er det muligt, men der gøres opmærksom på at afdelingen afholder udgifterne hertil.
Hvis ikke man har mulighed for at komme til møde, kan man afgive sin stemme på en anden måde?	Se svar på første spørgsmål i denne kategori.

Bilag A – Nødvendige renoveringsarbejder

Vi håber på, at I vil bakke op om helhedsplanen og stemme for fremtidssikringen af Ved Kirken, så afdelingen forbliver et attraktivt sted at bo
Med venlig hilsen GaB Selskabsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelsen og DAB

HVIS DER STEMMES NEJ TIL HELHEDSPLEANEN SKAL VED KIRKEN STADIG RENOVERES -DE NØDVENDIGE ARBEJDER KAN OPDELES I TO ETAPER

Hvis der stemmes nej til helhedsplanen er der stadig en række nødvendige arbejder der skal gennemføres. Disse arbejder anbefales udført hurtigst muligt grundet bygningernes stand, men det er afdelingsmødet der skal beslutte om og hvornår arbejderne skal igangsættes.

Renoveringsarbejdet anbefales opdelt i to etaper. At arbejdet ikke opdeles yderligere skyldes at der hver gang er omkostninger til etablering af byggeplads og at byggeperioden vil blive forlænget derved.

Afdelingen skal selv finansiere arbejderne uden støtte fra Landsbyggefonden og kommunen. Der vil dog stadig kunne søges tilskud fra egen trækingsret og anvendes en mindre del afdelingens henlæggelser til finansiering.

Huslejen ligger i dag (efter kloakprojektet) gennemsnitligt på 850 kr./m²/ år

Hvis helhedsplanen gennemføres vil huslejen ligge på 1090 kr./m²/ år, svarende til en husleje stigning på 28%

Hvis kun de nødvendige arbejder skal udføres og det opdeles i to etaper vil huslejen stige med 50,4% til 1.212 kr./m²/ år

Etape 1. Nødvendige arbejder udvendigt

Nyt tag
Efterisolering af tag
Efterisolering af gavle og reparation af murværk
Reparation af overliggere ved altandøre

I alt inkl. moms 48.mio. kr.
Forventet byggeperiode 1,8 år

Husleje efter 1. etape: 1.127 kr./m²/ år



Etape 2. Nødvendige arbejder indvendigt

Udskiftning af vand- og varmerør i terræn
Udskiftning af vandinstallationer
Udskiftning af gamle støbejernsradiatorer
Nye elinstallationer i boliger og fællesområder

I alt inkl. moms 21 mio. kr.
Forventet byggeperiode 1 år.

Husleje efter 2. etape: 1.212 kr./m²/ år

