

Herlev almennyttige Boligselskab LILLE BIRKHOLM I & II

DAB mrk. PRJ-2022-00007
1005
CRG/pfc
E-mail crg@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 44
Dato 2. maj 2024

Lille Birkholm I & II Spørgsmål/Svar vedr. byggesagen

Omfang af byggesagen

- Hvilke boliger er med i projektet?
I skrivende stund forventes byggesagen at omfatte hele afdelingen, både etageboligerne og rækkehusene.
- Omfatter byggesagen også rækkehusene?
Ja, men i mindre grad end i etageboligerne. I rækkehusene skal der forventeligt skiftes vinduer i forbindelse med helhedsplanen, der skal etableres vandmålere, og der skal udføres forskellige udvendige arbejder. Desuden skal rækkehusene være med til at finansiere de nye badeværelser i etageboligerne.
- Skal dem i peberhaven nr. 27 & 29 handicapboliger have nye badeværelser? Er de en del af projektet? - Det er vinduer der er utætte
Det ved vi ikke endnu. I udgangspunktet var det ikke planen at plejeboligerne skal være del af byggesagen. Men det kan være, at det ender med at være hensigtsmæssigt.
- Skal "nye" køkkener rives ned?
Det ved vi ikke endnu. I udgangspunktet er det ikke planen, at køkkener skal være del af byggesagen, men det kan være at det ender med at være hensigtsmæssigt, afhængig af omfanget af byggesagen i øvrigt.
- Bliver ventilationen også tjekket?
Ja.
- Vil der blive skiftet vinduer?
Ja, det forventes at vinduesudskiftning vil blive en del af helhedsplanen, både i rækkehusene og i etageboligerne.



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

- Vil der blive efterisoleret?
*Nej, det er ikke planen at efterisolere facaderne udvendigt.
Tilstandsvurderingen viser at arbejdet umiddelbart ikke er rentabelt.*

Miljøfremmede stoffer

- Kan asbest skade nyopført køkken?
Asbestfibre skader ikke et køkken. Alle hårde overflader kan relativt enkelt rengøres for asbestfibre.
- Sker der noget ved at man har sat knager op på installationsvæggen i køkkenet?
Hvis man er i tvivl om, om man her fået lavet hul i selve glasfiberkabinen, på en måde, så der kan drysse asbestfibre, skal man kontakte ejendomskontoret. Se kontaktinfo på sidste side. Det er indersiden af badeværelsesvæggene, ikke ydersiden, det drejer sig om.
- Hvad er PCB?
PCB er en plastblødgører, der tidligere blev anvendt i et hav af byggematerialer. Typisk findes det i elastiske fuger omkring vinduer og mellem betonelementer, men kan også findes mange andre steder, f.eks. i maling. PCB er særligt ved at det "smitter" fra primær kilden videre til andre byggematerialer.

Miljøundersøgelserne i afdelingen viste PCB i meget lave koncentrationer. Primærkilden til PCB forureningen kunne ikke findes, og rådgiver mener at primærkilden muligvis kan være fjernet tidligere.

Der bør foretages yderligere undersøgelser for at klarlægge en evt. primær kilde.

- Hvis der tages prøver i væggen, vil det så give mulighed for at asbest kommer ud inden selve renoveringen, så det bliver sundhedsskadeligt at bo i boligen?
Nej. Prøverne tages af en særligt uddannet rådgiver, der ved hvordan prøvetagningen skal håndteres.

Genhusning

- Hvordan fungerer det med genhusning?
Genhusning betyder, at man fraflytter sin egen bolig midlertidigt mens ens egen bolig bliver renoveret, og at man som udgangspunkt flytter retur til egen bolig efter endt renovering.

- Hvor kan jeg risikere at blive genhuset henne?

Man er garanteret at blive genhuset i Herlev kommune. Nogle beboere vil blive genhuset i egen afdeling, andre vil blive genhuset uden for egen afdeling.

- Hvordan kan en proces for genhusning se ud?

Indledningsvis afholdes et fælles orienteringsmøde for beboerne om genhusning.

Derefter afholder genhusningskonsulenterne individuelle samtaler med samtlige beboere, således at genhusningskonsulenterne er opmærksomme på eventuelle særlige behov – f.eks. familiestørrelse, handicap mv. – der kan have betydning for den genhusningsbolig man bliver tildelt.

Senest 3 måneder inden egen bolig skal fraflyttes, modtager du et varslingsbrev om hvornår du skal genhuses, sammen med varsling vil der være vedlagt et tildelingsbrev samt en genhusningspjece.

Der afholdes et etape/blokmøde – kun for den etape af byggeriet der berører på det gældende tidspunkt. Formålet med dette møde er, at klæde jer godt på i forhold til hvad der skal ske i boligen, mens I er genhuset og hvordan flytningerne, I skal igennem, kommer til at forgå.

Du bliver kontaktet af det flyttefirma, der varetager flytningerne, og I aftaler detaljerne om den forestående flytning. Du får leveret kasser, og skal som udgangspunkt selv pakke ned. Hvis du ikke kan klare det selv, kan du ansøge om flyttehjælp.

Du skal foretage en midlertidig adresseændring, men ikke flytte folkeregister-adresse.

Når du skal flytte retur til din bolig, varsles du senest 1 måned før tilbageflytning.

- Hvordan er økonomien i en genhusningslejlighed?

Når du midlertidigt genhuses vil du maksimalt komme til at betale samme husleje som i din egen bolig. En evt. difference betales af byggesagen. Undtaget herfra er dog forbrugsudgifter, dvs. vand, varme og el. Disse kan være højere/lavere i genhusningsboligen, end i din egen bolig.

Hvis du genhuses permanent, indgår du en ny lejekontrakt og betaler helt almindelig husleje i din nye bolig.

- Skal kælderrum også tømmes/genhuses?
Ja, det skal de. Der løber rør gennem kælderrummene, og disse skal skiftes under byggesagen. Indbo i kælderrum opmagasineres i udgangspunktet af flyttefirmaet.
- Skal altaner tømmes?
Ja, hele boligen skal tømmes for alt indbo, det indebærer også altanen.

Proces

- Hvornår får vi mere at vide om næste skridt i byggesagen?
I vil løbende blive orienteret om status på byggesagen i nyhedsbreve. Der vil blive udsendt 2-4 nyhedsbreve om byggesagen pr. år, alt efter behov, og udvikling i sagen.
- Hvad er tidsplanen herfra?
16. april 2024 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen. I den kommende fase skal vi nå til enighed med Landsbyggefonden om projektets økonomi og omfang, samt fremskaffe supplerende materiale.

Landsbyggefonden stiller krav om, at badeværelserne skal udføres som såkaldte "tunge badeværelser", altså badeværelser med støbt betongulv og fliser.

Der skal i den forbindelse udføres en statisk undersøgelse af om bygningen kan bære nye "tunge" badeværelser. Der skal også findes en prøvebolig, hvor der skal udføres en fysisk 1:1 prøve på et tungt badeværelse, for at drage vigtige konstruktive erfaringer.

På grund af kravet om prøvebadeværelset, må den kommende forhandlingsproces med Landsbyggefonden forventes at tage 1-2 år.

På baggrund af de statiske undersøgelser, udarbejder rådgiver et projektmateriale til prøvebadeværelset med tegninger og beskrivelser. Herefter kan byggeriet på prøvebadeværelset gå i gang. Til sidst skal erfaringer med processen samles i en rapport til Landsbyggefonden, der vil få indflydelse på hvor meget støtte Landsbyggefonden kan give.

Når er opnået enighed med Landsbyggefonden om projektomfang, metoder og økonomi, udarbejdes der en helhedsplan. Helhedsplanen er et indledende projektforslag, der omfatter alle byggearbejder, som det vil være naturligt at medtage.

Helhedsplanen, budget og huslejekonsekvens vil derefter skulle godkendes på et afdelingsmøde, samt af selskabet, af kommunen og af Landsbyggefonden. Dette kaldes skema A godkendelse. Dette forventes tidligst at ske i sensommeren 2025.

Herefter udarbejder rådgiver et detaljeret projekt, ansøger kommunen om byggetilladelse og sender projektet i udbud, for at finde den rette entreprenør og pris.

Herefter skal projektets økonomi og huslejekonsekvens igen godkendes af kommune og Landsbyggefond. Dette kaldes skema B godkendelse.

Først herefter kan selve byggesagen starte op. Dette forventes tidligst at ske ved udgangen af 2027. Vi er derfor mindst 3 år ude i fremtiden, inden byggeriet kan starte op.

- Bliver der renoveret i en opgang ad gangen eller hele huse?
Det kan vi ikke svare på endnu. Det kommer an på hvordan byggesagens etaper og tidsplan tilrettelægges. Formodentlig vil det, som minimum, blive et antal opgange ad gangen.

Økonomi

- Kommer der huslejestigning?
*Ja, der vil komme en huslejestigning.
Vi kan endnu ikke sige noget om hvor meget – Det afhænger i høj grad af hvor meget støtte Landsbyggefonden giver. Landsbyggefonden plejer at sigte efter, at lejen efter renovering bliver " sædvanlig for området".
Projektet samt huslejestigningen skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Se også punktet Proces.*
- Hvad vil økonomien være i projektet og hvad betyder det for min husleje når der er renoveret?
Det er desværre ikke muligt at sige specifikt om hverken økonomi og huslejestigning på nuværende tidspunkt.
- Hvor sikre er I på landsbyggefonden vil støtte sagen?
Landsbyggefonden har foråret 2024 givet forhåndstilsagn om, at de vil støtte afdelingens helhedsplan. De nærmere detaljer og hvad og med hvor stor en andel Landsbyggefonden støtter, skal afklares i en kommende forhandling med Landsbyggefonden.

- **Hvad gør vi, hvis vi bliver afvist af landsbyggefonden?**
Det bliver vi ikke – Landsbyggefonden vil gerne støtte en helhedsplan i Lille Birkholm I & II, men omfanget af projektet og den samlede økonomi er fortsat til forhandling.
- **Tager man det billigste tilbud når der skal renoveres?**
Prisen er selvfølgelig en faktor, men der opstilles også andre kriterier som tilbuddene vurderes ud fra, f.eks. samarbejde, proces, kvalitet, osv. Dette kaldes "tildelingskriterier", og de skal fastlægges inden opgaven sendes i udbud. Tildelingskriterierne fastlægges af DAB, rådgiver og byggeudvalg i fællesskab.
- **Hvorfor skal DAB ikke betale? – Hvorfor er det lejerne?**
DAB hverken ejer eller udlejer boligerne. DAB er udelukkende et administrationsselskab. Dvs. at vi hjælper boligselskaberne med at varetage deres administrative forpligtelser.

I jeres konkrete tilfælde er det Herlev almene Boligselskab, der ejer afdelingen, og som lejer boligerne ud til jer. Boligselskabet "ejes" i fællesskab af alle lejerne. Hvis man ønsker at deltage aktivt i beboerdemokratiet - og kan overbevise sine naboer om stemme på sig - er det muligt for alle lejere, at blive del af afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen.

Boligselskaberne må ikke give overskud. De drives som non-profit organisationer. Det samme gælder for DAB.

Alle afdelingerne i selskabet er selvstændige økonomiske enheder. Den indtægt, som boligselskabet har fra jeres lejeindtægter, bruges til at betale jeres afdelings faste udgifter og til henlæggelser til fremtidigt vedligehold.

Derfor er det også nødvendigt at hæve huslejen, hvis en afdeling skal gennemgå en stor renovering, hvor der skal bruges for flere penge, end afdelingen har sparet op gennem sine henlæggelser. Der er ikke andre steder at hente pengene.

Jeres boligerne og bygninger er i dag er nedslidte og trænger til vedligeholdelse. Dette afspejles i huslejen. Når afdelingen renoveres, og boligkvaliteten forbedres, stiger huslejen tilsvarende.

- Blev der ikke afsat 100 millioner til badeværelser for mange år siden?
Det allerførste budgetoverslag på nye badeværelser lød på omkring 100 mio. kr. Det er muligvis dette tal, der tænkes på. Der har dog aldrig været afsat 100 mio. kr. til sagen.

Der er øremærket 20 mio. i afdelingens budget til badeværelsessagen. Dette er rester fra historiske byggesager, der burde have været overført til selskabets dispositionsfond, men som afdelingen har fået lov at beholde til byggesagen.

- Hvordan bliver evt. egne forbedringer afleveret / håndteret i en byggesag?
Det kan vi desværre ikke svare på endnu. Dette bliver afklaret senere, når vi kender omfanget af byggesagen.
- Hvordan sker betaling, hvis nogen skal have nyt køkken og andre ikke skal? Er der lejetillæg til nogen og ikke andre? Eller skal alle betale for alles nye køkkener?
Det kan vi desværre ikke svare på endnu. Dette bliver afklaret senere, når vi kender omfanget af byggesagen.

Vedligehold af afdelingen frem til byggeriet starter op.

- Flere lejemaal har skimmel i boligen – Hvordan håndteres det?
Hvis der er problemer med skimmel i boligerne, skal man kontakte ejendomskontoret. Se kontaktinfo på sidste side.
- Hvad sker der med skader, der opdages i boligerne, inden vi skal i gang med en evt. renovering?
Frem til at byggesagen starter op, skal ejendommen driftes som hidtil. Ved skader i boligerne, skal man kontakte ejendomskontoret. Se kontaktinfo på sidste side.

Erfaringer fra andre sager.

- Hjortegården har fået nye badeværelser. Bruger man noget info/ fremgangsmåde fra dem?
Ja. Vi har kontaktet Hjortegården, for at lære af deres erfaringer. Hjortegårdens badeværelsesrenovering er dog ikke direkte sammenlignelig, da der ikke blev fundet asbest i deres glasfiberkabiner.

- Har vi noget og erfaring fra renoveringen på badeværelserne i handicapboligerne?

Det er en god ide at undersøge, om der er projektmateriale fra dén byggesag, som vi kan lære af. Dette sættes i værk.

Ejendomskontorets kontaktinformationer

Personlig henvendelse: man-tirs & tors-fre 8.00-9.00

Telefontid: man-tirs & tors-fre 9.00-10.00.

OBS! Onsdag er kontoret lukket.

Telefon: 44 84 31 38

Email: kontor@lb1-2.dk