

Herlev almennyttige Boligselskab LILLE BIRKHOLM I & II

DAB mrk.	PRJ-2022-00007 1005 CRG/gre
E-mail	gre@dabbolig.dk
Direkte tlf.	77 32 04 37
Dato	3. maj 2023

Lille Birkholm I & II Spørgsmål/Svar vedr. byggesagen

- Hvilke boliger er med i projektet?
I udgangspunktet omfatter byggesagen i hvert fald etageboligerne. Afhængig af resultatet af den tilstandsvurdering, der gennemføres i afdelingen netop nu, er det muligt at sagen også vil komme til at omfatte rækkehusene i et eller andet omfang.
- Omfatter byggesagen også rækkehusene?
Ja, i et vist omfang. Der skal som minimum etableres vandmålere i rækkehusene. Desuden skal rækkehusene være med til at finansiere de nye badeværelser i etageboligerne. Om der skal udføres renoveringsarbejder i rækkehusene, ved vi ikke endnu - det afhænger af resultatet af tilstandsvurderingen.
- 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, afhængig af resultatet af tilstandsvurderingen.
- 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?



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

Det ved vi endnu ikke, beror på resultatet af tilstandsvurderingen

- Vil der blive efterisoleret?

Det ved vi endnu ikke, men beboers input vil blive taget med i overvejelserne, når vi kender resultatet af tilstandsvurderingen.

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.

Vi afventer fortsat svar på miljøundersøgelser, inden vi ved om der er findes PCB i ejendommen.

- 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 ens 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 genhusningen.

Derefter afholder genhusningskonsulenterne individuelle samtaler med samtlige beboere, således at genhusningskonsulenterne er opmærksomme på særlige evt. 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 berøres 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 flytningen 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 så til at pakke. 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. Disse kan være højere 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 af kælderrum opmagasineres hos flyttefirmaet hvis ikke det er muligt at have med i genhusningsperioden.

- **Skal altaner tømmes?**

Ja, hele boligen skal tømmes for alt indbo, det indebærer også altanen.

- Hvornår får vi mere at vide om næste step?

I vil løbende blive orienteret om status på byggesagen i nyhedsbreve.

Der vil blive udsendt 2-4 nyhedsbreve om byggesagen om året, alt efter behov, og udvikling i sagen.

- Hvad er tidsplanen herfra?

I skrivende stund er rådgiver ved at udarbejde tilstandsvurderings rapport.

På baggrund af den, får vi et overblik over afdelings forestående vedligeholdelsesopgaver, og dermed også omfanget af byggesagen.

Samtidig afventer vi en tilbagemelding fra landsbyggefonden på vores ansøgning om at blive prækvalificeret til støtte.

Det tager typisk 6-9 måneder at få en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på, om de vil forhåndsgodkende afdelingens byggesag til en helhedsplan.

Derefter skal der udarbejdes 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.

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. Vi er derfor mindst 2-3 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.

- Kommer der huslejestigning?

Ja, der vil komme en huslejestigning.

Vi kan endnu ikke sige noget om hvor meget – Det afhænger i høj grad af den støtte som Landsbyggefonden evt. kan give. Landsbyggefonden plejer at sige efter, at lejen efter renovering bliver ”sædvanlig for området”.

Det vil sige at huslejen stiger så meget, som Landsbyggefonden vurderer at afdelingen kan bære, uden at der opstår udlejningsvanskeligheder.

Vi kender først en konkret lejestigning, når vi har en finansieringsskitse fra landsbyggefonden. Før vi kan få denne, skal vi fastlægge budget og projektmateriale. 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 landsbyggesagen?

Vi kan desværre ikke love noget på Landsbyggefondens vegne.

Men Landsbyggefonden har historisk set støttet tilsvarende sager med asbest i glasfiberkabiner. Det er vores forventning, at de derfor også vil støtte jeres.

- Hvad gør vi hvis vi bliver afvist af landsbyggesagen?

Det forventer vi ikke at blive, men hvis det skulle gå så galt, så må vi i tænkeboks, og se om vi kan finde en anden vej.

- 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.

Det 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 ejer og udlejer ikke 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 lejere. 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 afdelings bestyrelsen 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 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 lød på omkring 100 mio. Det er muligvis dette tal, der tænkes på. Der har dog aldrig været afsat 100 mio. 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 nogle skal have nyt køkken og andre ikke skal? Er der lejetillæg til nogle 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 lejemål har skimmel i boligen – Hvordan håndteres det?
Hvis der er problemer med skimmel i boligerne, skal man kontakte ejendoms-kontoret. 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 ska-der i boligerne, skal man kontakte ejendomskontoret. Se kontaktinfo på sidste side.

Erfaringer fra andre sager:

- Hjortegården har fået nye badeværelser. Bruger man noget info/ fremgangs-måde 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 handicapboli-gerne?
Det er en god ide at undersøge, om der er projektmateriale fra dén byggesag, som vi kan lære af. Dette sættes i værk.

Ejendomskontorets kontakthinformationer

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