Spørgsmål og svar

Ifm. organisationsbestyrelsens forslag til helhedsplan i afdeling 1013 – Mariendal

Kære beboer i afdeling 1013 Mariendal

På de følgende sider har vi samlet mange af de spørgsmål, I har stillet os på orienteringsmødet den 17.marts og spørgemøderne den 23.marts, og selvfølgelig de tilhørende svar.

Dette er ikke referater, og administrationen har valgt at uddybe nogle af svarene, der er blevet givet, i følgende, hvor det er fundet relevant.

Spørgsmål/svar fra orienteringsmøde den 17.3.2022

Nedenstående er en samling af de spørgsmål og svar, der har været på orienteringsmødet den 17.marts 2022.

1. Er Plus Bolig tyvstartet på renoveringsplanen? Vi kan se, at nogen har fået revet garager ned og andet, når de fraflytter

Mogens Rank (adm.): Nej, vi er ikke tyvstartet. Vi syner ifølge de aftaler, der er indgået med afdelingsbestyrelsen.

2. Skal haverne ensrettes som på billederne?

Mette Bach Kjær (adm.): Det er afdelingsmødet, der beslutter det.

3. Vil renoveringen hjælpe med kuldebroer ved soklen?

Mona Moesgaard (COWI): Ja, soklerne efterisoleres også.

4. Skal vi genhuses?

Mona Moesgaard (COWI): Nej.

5. Hvor mange, tror I, har råd til at bo i husene, når vi er færdige?

Mette Bach Kjær (adm.): Det kan vi ikke svare på, men når vi kigger på fremtiden, så *skal* der renoveres. Hvordan det ser ud ved den enkelte, ved jeg selvsagt ikke.

6. Jeg kan forstå, at der også har været lavet en plan, hvor boligerne skulle nedrenoveres/rives ned til soklen. Hvem betaler for de timer hos COWI?

Mette Bach Kjær (adm.): Vi har afsøgt mange muligheder, herunder også nedrenovering. Der var ikke opbakning til den plan fra Landsbyggefonden. Afdelingen betaler for timerne, der bliver brugt hos COWI.

7. I snakker om samarbejde, men jeg kan forstå på afdelingsbestyrelsen, at I er gået hen over hovedet på dem ift. at holde det her møde? Hvem er det, der ikke vil samarbejde?

Mette Bach Kjær (adm.): Vi beklager, at vi ikke er lykkedes med et samarbejde mellem os og bestyrelsen. Jeg mener personligt, at vi har prøvet alt.

8. Kan man leje boligerne ud, hvis de bliver så dyre?

Mette Bach Kjær (adm.): Det tror og håber vi selvfølgelig på.

9. Hvorfor har I ikke holdt det her møde sammen med bestyrelsen?

Mette Bach Kjær (adm.): Kritikken tages til efterretning, men vi har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, hvor de har præsenteret deres forslag. Det forslag kan organisationsbestyrelsen ikke bakke op om, hvilket er meddelt.

Vi synes, vi har gjort, hvad vi kan for at samarbejde. Vi har alle roller og kompetencer i sådan en sag, og det er vigtigt, at vi hver især respekterer disse snitflader.

10. Er der nogle aftaler mellem afdelingsbestyrelsen og Aalborg Kommune, som I ikke overholder?

Mette Bach Kjær (adm.): Vores oplevelse er, at vi overholder aftalen. Afdelingsbestyrelsen er kommet med et forslag, som organisationsbestyrelsen ikke kan bakke op om. Derfor står vi her i dag.

11. Hvem betaler for COWIs arbejde?

Det gør afdelingen.

- skulle afdelingen så ikke være blevet spurgt?

Mette Bach Kjær: Vi har en opgave uanset hvad. Vi skal tilpasse den plan, der blev stemt ned, så afdelingen kan træffe et valg.

12. Bliver varmeveksleren skiftet, og kommer der nye radiatorer? Aalborg kommune har planer om kloakseparering i 2030, så hvorfor taler I om det nu?

Mona Moesgaard (COWI): Varmtvandsbeholderen bliver skiftet til en veksler. Der bliver ikke skiftet radiatorer.

Når der skal kloaksepareres, så er det grundejers ansvar at få lavet separatkloakering på grunden. Derfor giver det mening at gøre det nu.

- **Kan radiatorerne holde til det øgede tryk?**

Mona Moesgaard (COWI): Vi har testet det i en bolig og her kunne radiatorerne holde til trykket. Alle boliger bliver testet under renoveringen.

13. Hvorfor skal vi holde møde herovre? Hvorfor har direktøren kun negative ting til overs for bestyrelsen?

Mette Bach Kjær (adm.): Jeg beklager, hvis du ikke synes, vi har gjort nok for samarbejdet med afdelingsbestyrelsen.

I er ca. 170 boliger, og hvis der kom 2 fra hver husstand, kunne vi ikke være i fælleshuset, og den risiko ønskede vi ikke at løbe. Jeg kan kun beklage, at der ikke er kommet flere.

14. Der var ikke så stor forskel på huslejestigningen ved planen med støtte fra Landsbyggefonden og så afdelingsbestyrelsens plan.

Mona Moesgaard (COWI): Den plan, landsbyggefonden støtter, er 100 mio. kr. dyrere end eksemplet med 75 mio., så I får altså flere arbejder med for den samme huslejestigning.

- Hvorfor kan vi ikke vælge afdelingsbestyrelsens plan? Vi vil gerne have præsenteret den plan!

Mogens Rank (adm.): Den indeholder f.eks. facadepuds. Siden 2019 har det ikke være anbefalet at bruge facadepuds i almene boliger, fordi der er mange skader på facadepuds. Alene i Plus Bolig har vi skader på 9 ud af 10 byggerier med facadepuds. I vores Hvidbog fremgår det, at vi ikke anvender facadepuds ved renoveringer og nybyggeri.

Derudover indeholder planen 50mm isolering, og det lever ikke op til det gældende bygningsreglement.

Det betyder, at Landsbyggefonden ikke kan støtte op om den plan, afdelingsbestyrelsen har fremlagt.

15. Os der har badeværelse med vindue i – er det stadig det?

Mona Moesgaard (COWI): Hvis du har vindue i badeværelset i dag, så har du det også efter.

16. Udestuer. Får vi det?

Mette Bach Kjær (adm.): Nej, udestuer bliver fjernet under renoveringen.

Mogens Rank (adm.): Hvis der er lån i, så bliver det betalt af byggesagen. Udestuer uden tilladelse vil blive vurderet en scrapværdi fratrukket omkostninger til nedtagning, fjernelse mv.

17. Det, jeg hører, er problemer med samarbejde. Man kan ikke gå i gang med sådan en sag. Det er ikke godt nok bare at overrule. Vi vil lige så gerne jer.

Mette Bach Kjær (adm.): Det har ikke været muligt at få samarbejdet til at lykkes - desværre.

-Hvad er det afdelingsbestyrelsen gør forkert?

Mette Bach Kjær (adm.): Jeg vil ikke kaste med mudder. Vi skal som administration have lov at udføre vores del af arbejdet sammen med vores rådgiver på projektet.

Faktum er, at afdelingsbestyrelsen har fremlagt et forslag, som Landsbyggefonden ikke kan godkende, og som organisationsbestyrelsen derfor ikke kan bakke op om. Derfor står vi her i dag med organisationsbestyrelsens forslag til en helhedsplan, som Landsbyggefonden kan godkende.

18. Hvis nu det hele kuldsejler igen. Hvis vi når til deadline, renoverer I så ikke bare alligevel - på jeres måde? Er det ikke rigtigt?

Mette Bach Kjær (adm.): Næsten rigtigt. Vi skal sikre sunde boliger i Plus Bolig, men det er mere komplekst end som så.

19. Kan huslejen virkelig stige 3000 (for 130m^2)? Er det med eller uden boligstøtte?

Mette Bach Kjær (adm.): Ja, det er rigtigt. Men det er uden boligsikring.

20. I siger Landsbyggefonden ikke kan godkende afdelingsbestyrelsens plan, men I siger også, at I ikke kender planen?

Mona Moesgaard (COWI): Det, vi ved, er, at den indeholder facadepuds og 50mm isolering. Det vil landsbyggefonden ikke støtte.

21. Har I regnet på besparelser på drift og vedligeholdelse?

Mona Moesgaard (COWI): Selvfølgelig har det betydning, men jeg kan ikke sige mere om det. Vi vurderer ikke umiddelbart den store forskel.

22. Jeg så en besparelse på varmeforbrug på 4000, så det må gå lige op med huslejestigningen.

Mette Bach Kjær (adm.): Nej, de 4000 i besparelse på varmeforbrug er om året. Derudover er det beregnet ud fra et gennemsnitsforbrug, hvilket vil sige, at nogen vil spare mere, nogen mindre.

23. Oprindeligt kunne vi godt få udestuer op igen, hvorfor kan vi ikke det?

Mette Bach Kjær (adm.): Et af de kritikpunkter, der kom til den nedstemte plan, var, at man ikke bevarede det oprindelige arkitektoniske udtryk. Med de nu foreslåede løsninger og uden udestuer bevares udtrykket, og afdelingsmødet kan beslutte, hvorledes jeres afdeling skal være og se ud i fremtiden.

24. Hvorfor er der huslejestigning til seniorboliger? Sådan var det ikke tidligere.

Mona Moesgaard (COWI): Det er der nu pga. tilføjelsen af nye kloakledninger i terræn – det er nyt i denne plan. Seniorboligerne skal betale for deres andel.

25. Hvad har I tænkt jer med det lille redskabsskur?

Mona Moesgaard (COWI): Det bliver fjernet.

26. Samarbejde er for mig kompromisset kunst. Hvorfor kan det kun være den ene eller den anden plan?

Ebbe Dalsgaard (Organisationsbestyrelsesformand): Det er der, vi er kommet til. Vi har forsøgt i 2 år – begge parter, og det er ikke lykkedes. Kl. er fem i tolv, og vi skal videre nu.

27. I forhold til rengøring af lofter for asbest. Asbest der bare ligger – er det et problem?

Mona Moesgaard (COWI): Nej, asbest, der bare ligger, er ikke et problem, men vi ved jo ikke om beboere kravler derop. Derudover skal vi arbejde deroppe, og af hensyn til arbejdsmiljøet skal det asbestsaneres.

28. I er gået bag om ryggen på os med en nedrenoveringsplan. For to år siden fik vi at vide at kloakkerne kunne holde 10 år, og nu vil jeg gerne have, at I indrømmer, I ikke var ærlige

Mette Bach Kjær (Adm.): Rapporten er fra 2016, og vi ved, der er nogle år til, vi går i jorden, og så er tiden gået.

29. Det er en grund, hvor man har revet træer op osv. – det er ærgerligt. Hvorfor?

Mogens Rank (adm.): Ift. fraflyttersyn: Hvis fraflytter har monteret noget eller har plantet træer, som enten ikke er godkendt i et råderetskatalog, eller som står for tæt på bygningen, så den tager skade, så er det blevet fjernet. Vi har f.eks. fjernet to store træer, som var ved at ødelægge et af husene.

Organisationsbestyrelsen har bedt administrationen om at få styr på råderetsarbejde i alle Plus Boligs afdelinger.

30. Jeg har et godkendt skur i dag – bliver der sat et nyt op?

Mette Bach Kjær (adm.): Nej, det gør der ikke. Det er ikke en del af planen.

31. Jeg forstår ikke, at det er svært at leje ud. Vi har stået på listen siden 2009, og var lykkelige da vi fik den. Vi har fået nye kældervinduer og ny varmtvandsbeholder. Hvorfor er det sat i, når det ikke er en del af planen. Plus bolig har sovet i timen. Hvorfor er der ikke renoveringsplaner? Hvor er Plus Bolig?

Mette Bach Kjær (adm.): Der har været en plan igang igennem mange år. Afdelingen har haft "lav" husleje og henlægger, selvom henlæggelser er steget igennem de senere år. Afdelingen skal selv spare op til drift og vedligeholdelse – derfor støtter Landsbyggefonden f.eks. ikke indvendig vedligeholdelse.

32. Jeg har ondt i maven. Jeg kan se, at jeg ikke kan blive boende. Der bliver sagt, at afdelingsbestyrelsen ikke har haft ekspertise inde over – det er løgn.

Har man tænkt sig at renovere herude så længe priserne er så høje, som de er nu?

Mette Bach Kjær (Adm.): Prisstigninger kan gøre, at vi må vente med noget af det her. Corona, krig i Europa - Vi ved ikke, hvor det ender.

33. Vi fik ikke svar på udestuer? Hvorfor kan de ikke komme op igen?

Mette Bach Kjær (adm.): Forslaget er, at afdelingen kigger på råderet, og hvordan man vil have, at afdelingen skal se ud. Som det er i dag, er det tilladt, hvis man har søgt om det.

-hvis man får lov til at have samme type udestue, så virker det dumt, at den nuværende bliver skrottet, ikke?

Mona Moesgaard (COWI): Efter renoveringen, dvs. isolering og facadeplader, passer udestuen ikke på huset mere.

34. Sidste gang skulle vi kun rydde 2 meter, hvorfor er det mere nu?

Mona Moesgaard (COWI): Fordi vi skal have lavet ledninger i terræn.

-Der *må* være *nogle* henlæggelser!

Mette Bach Kjær (adm.): Selvfølgelig. Men det er snært.

Morten Hedelund (adm.): Henlæggelser hos jer og mange andre har ikke været høje nok. Landsbyggefonden har været inde og støtte, men deres kasse kan også blive tom. Der har også tidligere været regler om, at man ikke måtte spare op til tag, og nu skal vi faktisk til at spare op til 30 år frem. Men hvordan henter man 30-50års efterslæb?

Sandsynlighed for nedsættelse af henlæggelser er meget lille. I bliver formentlig nødt til at sætte det op.

35. Har man overvejet at bygge helt nye etplansboliger, så det også er nyt indvendigt?

Mona Moesgaard (COWI): Der har været drøftet mange muligheder, men det, vi fremlægger i dag, er støttet af Landsbyggefonden, og det som vi tror på.

36. Ift. udlejning. Er det kun i vores afdeling, I ikke kan leje ud?

Mette Bach Kjær (adm.): Den statistik, vi har lavet til jer i dag, har vi ikke tal med på andre afdelinger. Statistikken er med for at dokumentere status og udviklingen i afd. 1013 – administrationen skal rådgive organisationsbestyrelsen.

Mogens Rank (adm.): Engang var I meget attraktive, og nu har vi oplevet at skulle sende tilbud ud til flere end 700, før lejemålet blev udlejet.

37. Huslejen er ikke billigere end på f.eks. ananasvej og løvstikkevej – jeg forstår ikke, at det skulle være særlig billigt.

38. I siger der er deadline ift. Landsbyggefonden til december. Skal man søge forfra, hvis man ikke kommer med en konkret plan, eller hvad er konsekvensen?

Morten Hedelund (adm.): Det, der vil ske, er, at tilsagnet vil falde væk, og vi kommer bag i køen. Hvor mange år kan jeg ikke sige.

Der er også nye retningslinjer ift. hvad de støtter. I er omfattet af den gamle ordning, og der gav de støtte til flere ting.

39. Jeg ved, at to af dem, der er flyttet, er flyttet til et andet sted i afdelingen. Folk elsker at bo ude hos os. Vi skal have en ordentlig renovering til en god pris, og det er det, vi kæmper for.

40. I siger, at I har afprøvet radiatortryk i et hus. Måske skulle I tjekke i flere huse, da der er forskellige radiatorer.

Alle radiatorer bliver testet ifm. renoveringen

41. Til dig, Mette, hvis du er skuffet over, at vi ikke er mange, så er det midt i spisetid, børneputning osv. Læg det på et andet tidspunkt, så kommer der flere.

Spørgemøder åbent fælleshus den 23. marts 2022

Nedenstående er en samling af mange af de spørgsmål og svar, der har været på spørgemøderne den 23.marts 2022.

Generelt

Hvorfor skal organisationsbestyrelsen godkende det, vi laver i vores afdeling?

Svar: Organisationsbestyrelsen skal sikre, at boligorganisation har gode boliger; boliger der kan "stå ude om natten" og også kan lejes ud om 10, 30 og 50 år – de er garanter for løsningerne der vælges på hele boligorganisationens vegne. Organisationsbestyrelsen er valgt af repræsentantskabet, som er boligorganisationens højeste myndighed.

I taler hele tiden om Landsbyggefonden, hvorfor er de så vigtige?

Svar: Vi skal have Landsbyggefonden med – vi har ikke råd til at lade være. Det er bedst illustreret ved, at der kan renoveres for 100 mio. kr. mere, når de er med i projektet.

Hvad er jeres (administrationens) rolle i sagen?

Svar: Administrationen skal udføre og sikre det, der besluttes, bliver udført. Administrationen skal kvalificere og facilitere. Vi skal rådgive indenfor de rammer, vi har og som er besluttet. Alle ansatte har forskellige kompetencer. Ansatte i byggeteknisk har byggetekniske kompetencer og uddannelse – derfor er der projektansvarlig tilknyttet sagen.

Seniorboliger

Hvorfor skal seniorboligerne have samme huslejestigning for kloakarbejder, som de øvrige boliger når der er lavet nye kloakker?

Svar: Der skal udføres separatkloakering i hele området, hvilket er fælles for alle boliger.

Udvendig råderet

Hvad sker der for de lejere, der har betalt deres udestue?

Svar: Der foretages en individuel vurdering af råderetsarbejder såsom udestuer, carporte, skure og fliser.

Hvad med herlighedsværdien?

Svar: Vi anerkender, at udestuerne uanset om de er godkendte eller ej, har værdi for den enkelte. Derfor er vores forslag jf. ovenstående, at der foretages en individuel, uvildig vurdering.

Uanset hvordan vi vender og drejer det, så fragår den økonomi, der bruges på disse godkendte og ikke godkendte råderetsarbejder, den samlede økonomi for byggesagen. En af opgaverne for det kommende byggeudvalg er prioritering af arbejder

Udestuen er en integreret del af huset, hvad sker der med den?

Svar: Boligen retableres jf. projektet i helhedsplanen.

Kan der etableres skur?

Svar: Forslaget er, at afdelingsmødet beslutter, hvad der skal være i jeres råderetskatalog, og at byggeudvalget forsøger at få det med under byggesagen.

Forsvinder redskabsskuret og kan der laves et nyt skur under byggesagen?

Svar: Ja, når helhedsplanen er stemt igennem, kan byggeudvalget byde ind med dette som et ønske til byggeteknisk og rådgivere, således at det kan undersøges og evt. indarbejdes i projektet.

Kan der monteres markiser på facaden?

Svar: Når helhedsplanen er stemt igennem, kan byggeudvalget byde ind med dette som et ønske til byggeteknisk og rådgivere, således at det kan undersøges og evt. indarbejdes i projekteringsfasen.

Hvornår skal der søges om råderetsarbejder?

Svar: Når rækken af huse er færdige, huslejen reguleret, og afdelingen har vedtaget råderetskataloget.

Ledninger i terræn

Kan der forberedes for El-ladestandere, herunder udførelse af tomrør?

Svar: Forberedelse for El-ladestandere er ikke indeholdt i helhedsplanen. Når helhedsplanen er stemt igennem, kan byggeudvalget byde ind med dette som et ønske til byggeteknisk og rådgivere, således det kan undersøges og evt. indarbejdes i projekteringsfasen.

Regnvandsledninger i haver må kunne laves mere hensigtsmæssigt?

Svar: Når helhedsplanen er stemt igennem, starter projekteringsfasen, hvor projektet og udførelsen af regnvandsledningerne detailplanlægges.

Husleje, Forsikring osv.

Dækker Plus Boligs forsikring når der er håndværkere i huset?

Svar: Det er den enkelte beboers indboforsikring, som skal dække indbo/løsøre, og alle opfordres til at undersøge forsikringsforhold ved eget forsikringsselskab.

Hvornår stiger huslejen, er det først når byggesagen er færdig?

Svar: Når en "række af huse" er færdig, reguleres huslejen for den række af huse

Stiger m² på boligen når ydervæggen bliver bredere?

Svar: Ved færdigmelding af byggearbejder, er der er pligt til at meddele forhold, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR, herunder forøgelse af bruttoarealet. Huslejestigningen er beregnet på basis af nuværende antal m2. Hvis m2 antal øges vil stigningen forholdsmæssigt blive mindre. Den samlede "byggesum" skal fordeles blandt flere m2.

Hvordan nedtrappes huslejestøtten?

Fra det 5. år nedtrappes den med 9 kr./m2.

Loftsrum

Kan loftsrummet bruges til opbevaring efter renoveringen?

Svar: Når et loftrum asbestsaneres, kan der ikke gives en garanti for, at loftrummet er 100% rent og fri for asbeststøv, så vi vil ikke anbefale at anvende loftrummet til opbevaring.

Er det rentabelt at efterisolere loftet?

Svar: Nej, isoleringen udskiftes og suppleres udelukkende i forbindelse med asbestsanering og andre arbejder i loftrummet.

Vinduer

Ændres vindueshullet – højde, bredde, placering af bundkarm?

Svar: Vindueshullet ændres lidt, idet der monteres en indvendig lysning og vinduesbundkarm. Model kan ses ved fælleshuset.

Passer de gamle gardiner?

Svar: Det skal man ikke forvente, endelige mål på vindueshuller fremkommer først efter renoveringen.

Ændrer lysniveauet sig 33%?

Svar: Nej, lysniveauet ændrer sig kun 2-8% og der skal ske en ændring på 33%, for at man kan registrere det.

Haver

Fjernes hele baghaven?

Svar: Nej, baghave, hække, hegn, låger osv. bagest i haven berøres ikke – kun det der er i en afstand af ca. 5m fra huset, da ledninger i terræn skal skiftes

Skitse: haveeksempel

Hvad retableres bagefter?

Svar: Hække mellem haverne på bagsiden retableres. Desuden retableres der med græs i en afstand på ca. 5 m fra huset. Der er medregnet et areal med nye terrasser.

Forslaget er, at afdelingsmødet beslutter, hvad der skal være i jeres råderetskatalog. Dette kan være ekstra terrasser mv.

Ventilation/udsugning

Udsugningsanlæg, hvad kan der forventes af støj?

Svar: Støj fra tekniske installationer skal overholde grænseværdierne iht. Bygningsreglementet.

Udsugningsanlæg, skal støjdæmpere vedligeholdes, og skal der være service på anlægget?

Svar: Anlægget skal serviceres i tilfælde af fejl på anlægget.

Kan beboerne stoppe anlægget manuelt?

Svar: Det er ikke meningen at beboerne selv skal stoppe anlægget, da det styres af høj fugtighed i boligen.

Hvis udsugningen går i gang i køkkenet, suger det så også fra badeværelset?

Svar: Når helhedsplanen er stemt igennem, starter projekteringsfasen, hvor projektet og udførelsen af udsugningsanlægget detailplanlægges.

Kan man høre det?

Svar: Ja, man vil kunne høre når der udsuges.

Bruges kælderen til ventilationsanlæg?

Svar: Nej, der er planlagt med udsugningsanlæg i loftrum.

Facader

Bliver facadepladerne ført med helt op i gavlene?

Svar: Ja, facadepladerne monteres i gavltrekanterne.

Er facaden vedligeholdelsesfri?

Svar: Facadepladerne skal ikke malerbehandles og lign., men de skal afrenses for alger mm.

Hvorfor kan der bruges facadepuds på kælder og sokkel?

Svar: Der kan anvendes sokkelpuds, som ikke malerbehandles for at undgå ekstra vedligeholdelse.

Hvad holder den nye facade?

Svar: Facadeløsningen monteres direkte på den eksisterende facade.

Hvorfor efterisoleres der med 195mm?

Svar: Efterisolering med 195mm lever op til krav om U-værdier i henhold til Bygningsreglementet.

Skal udhænget forlænges igen?

Svar: Ja, dette er et krav fra Landsbyggefonden.

Kælder

Hvor meget skal ryddes i kælderen?

Svar: Håndværkerne skal kunne udskifte varmtvandsbeholder og lave rørarbejde på de eksisterende vand- og varmerør i kælderen.

Hvad er teknikrum i kælderen?

Svar: Teknik er placeret i kælderen, der udføres ikke et særskilt teknikrum.

Lyd og brandtætning

Hvorfor lydisolere et værelse, når støjen fra naboen er størst i stuen?

Svar: Lydisolering af værelset udføres i forbindelse med brandisolering af værelset.

Øvrigt

Kan man få hjælp til at flytte et bord?

Svar: Ja, vi hjælper naturligvis, hvis man har brug for det.

Bliver vi kontaktet inden?

Svar: Der bliver lavet en udførlig tidsplan, og man I vil blive kontaktet inden.