

Opsamling på Informationsmødet d. 15. juni 2022

Møde: Informationsmøde om renovering af afdelingen.
 Sted: Bellahøj Kirke, Frederikssundsvej 125A
 Afholdt: Onsdag d. 15. juni 2022 kl. 17:00
 Projekt: Udskiftning af vinduer og renovering af facader mv.

Kære beboere i afd. 27

Tusinde tak for jeres aktive deltagelse på mødet d. 15. juni 2022, hvor vi fik lejlighed til at høre om nogle af de problemer i kæmper med i det daglige. Vi glæder os til at fortsætte arbejdet og nå frem til nogle gode løsninger, som i senere kan stemme om.

På mødet efterlyste vi jeres hjælp til deltagelse i nogle interesse- og arbejdsgrupper. Du kan stadig nå at tilmelde dig på mail: m1a@aab.dk, hvis du har lyst til at deltage. Vi forventer at de tilmeldte får besked midt i juli – så tilmeld dig **senest d. 7. august 2022**.

Vi har lagt nyhedsbrev/invitation og præsentation fra mødet op på hjemmesiden. Nedenfor kan du læse en opsummering af spørgsmål og svar fra mødet – så vidt som vi husker dem. Svarene er givet i forhold til den viden vi har om projektet på nuværende tidspunkt. Da vi stadig er i starten af processen, kan svarene ændre sig, jo længere vi kommer i projektet.

Spørgsmål	Svar
I lyset af den storbrand som opstod i Vanløse, vil jeg gerne høre om tagets brandsikkerhed er tjekket?	Nej taget er ikke undersøgt, da det ikke er en del af denne byggesag.
Der kommer snavs ud fra det naturlige aftræk i badeværelse og køkken – fungerer det?	Det har vi ikke undersøgt – Men det kunne være en del af afdelingens drift og vedligehold-arbejder. Vi anbefaler at det gøres efter behov, - som regel er det mindst hvert 10. år.
Er det både vinduer mod gade og mod gård som skal skiftes?	Ja vinduerne har udlevet deres levetid både mod gade og gård. Det forventes at kommunen vil stille krav om at der etableres koblede vinduesrammer. Men vi vil gå i dialog med dem om muligheden for at etablere træ-alu vinduer i stedet, da de er billigere at indkøbe og holde ved lige. De nye vinduer skal så vidt muligt ligne de vinduer som ejendommen er født med – altså vinduer med vandrette sprosser.
Terrazzoen er mange steder revnet – kan der lægges nye fliser ovenpå?	Nej det vil vi kraftigt fraråde, da revnerne skyldes at armeringen i terrazzodækket er rustet – så det er ikke tilladt i henhold til SBI's vejledning 252 for vådrum.

<p>Er der problemer med de kolde ydervægge?</p>	<p>Vi har målt meget kolde ydervægge – så det anbefales ikke at sætte møbler op ad disse. Vi vil også anbefale at man fjerner tapet på ydervæggen og i stedet maler med åndbar maling i de flyttelejligheder der kommer, så det ikke skaber grobund for skimmelvækst.</p>
<p>Skal gårdfacaderne pilles ned?</p>	<p>Ja desværre sidder rammerne inde bag beklædningen – så vinduet ikke kan skiftes uden at fjerne de tilstødende plader. Der kan ikke monteres vinduer indefra både af tekniske og arbejdsmiljømæssige årsager. Desværre støder næsten samtlige plader op til et vindue – så det betyder at hele beklædningen skal ned – og genmonteres eller evt. udskiftes med en anden beklædning. Hvis ikke der genmonteres en beklædning på den gamle teglstensfacade vil det være en forringelse rent energimæssigt – varmekonsumet vil stige og det vil kommunen nok ikke tillade. Selv om der kan kompenseres med andre energibesparende tiltag – så vil kommunen gå efter de størst mulige CO2-besparelser.</p>
<p>Vi har lige skiftet rør – hvorfor skal de skiftes igen?</p>	<p>De vandrette rør i kældre og på lofter er ikke skiftet samtidig med de lodrette og vandrette rør i lejlighederne. Det betyder at der stadig er en alt for lille gennemstrømning i det vandrette rør. Ud over at det medfører for lavt tryk på vandet kan det også medføre at der mangler varmt vand. Der sidder stadig gamle ventiler på rørene som bør udskiftes med nye velfungerende ventiler for en bedre regulering af temperatur og gennemstrømning. Men desværre er der også sket det, at nye og gamle rør er lavet af forskelligt gods – så det har igangsat en korrosion af de nye rør, som ikke er til at stoppe. Derfor skal alt skiftes samtidigt – så der gives 10 års garanti på den totale løsning. Vi ved ikke hvorfor alle rør ikke blev skiftet, som oprindeligt planlagt, men det ser ud til at de vandrette rør er blevet fravalgt under processen. Så det er vi nødt til at løse.</p>
<p>Hvor lang tid skal vi undvære vand i lejlighederne?</p>	<p>Rørene vil blive skiftet opgang for opgang. Der trækkes en midlertidig vandslange op gennem opgangen, så man har mulighed for at gå derud og tappe vand. Yderligere forventer vi ikke at skifte rør i køkken og bad på én gang – så der vil altid være vand det ene sted.</p>
<p>Hvordan med renovering af badeværelserne?</p>	<p>Det tager lang tid at renoverer badeværelser – så derfor opsættes der toilet- og badevogne i gården.</p>
<p>Kan man ikke klage over de ringe forhold vi har med manglende vand i køkken og bad?</p>	<p>Når man bor i en almen bolig, så er det jer som beboere, der skal vedligeholde ejendommen. Pengene til vedligehold og renovering spares op via jeres husleje eller lånes i banken. Renter og afdrag til lånet betales også af jeres husleje. Man kan altid klage til beboerklagenævnet – og så vil de sikkert bede afdelingen om at gøre noget ved problemet med det samme. Men det ændrer ikke ved, at det stadig er afdelingens beboere som skal betale for renoveringen. En klage vil måske nok forcere processen – men kan medføre at i er nødt til at optage hurtige og dermed dyrere lån.</p>

<p>Gøres der noget ved de kuldeproblemer vi har?</p>	<p>Vi har termograferet bygningen udefra og været inde i enkelte lejemål. Bygningerne har meget kolde ydervægge, fordi i har indeliggende radiatorer. Så det vil give en bedre og billigere opvarmning at få radiatorerne flyttet ud under vinduerne. Der er også enkelte tagboliger, hvor der mangler radiator i et rum.</p>
<p>Vil det ikke hjælpe hvis man isolerer etageadskillelsen, det blæser ind i hulrummet med kold luft?</p>	<p>Når facader og vinduer bliver tætte – kommer der ikke kold luft ind i hulrummet længere. Isolering af etageadskillelsen vil ikke ændre temperaturen det helt store, da den ligger mellem to opvarmede rum. Det er i konstruktioner mellem ude og inde at det meste varme forsvinder. Dog vil der i etageadskillelserne mod loft og mod kælder være et varmetab, da det er uopvarmede rum.</p>
<p>Hulrummet i etageadskillelserne udgør en brandfare – og der er meget støj fra naboerne i boligerne – kan det ikke dæmpes?</p>	<p>Selvfølgelig skal brandsikkerheden være i orden i jeres ejendom - det forlanges dog ikke at ejendommen opfylder nutidens krav. Jeres etageadskillelser er udført som et træbjælkelag med lerindskud. Lerlaget fungerer som brand- og lydisolierende lag mellem lejligheder samt loft- og kælderrum. Så hvis etageadskillelserne er intakte, overholder de stadig kravene.</p> <p>Hvis den kommende renovering medfører ændringer i etageadskillelsen, kan det selvfølgelig godt blive nødvendigt, at de ombygges. Vi må nemlig ikke forringe hverken de brandmæssige eller lydmæssige egenskaber.</p> <p>Det er ikke umuligt, at der kan opnås en større brand-sikkerhed ved at isolere med brandbatts. Rent lydmæssigt er der ikke nogen garanti for at granulat vil hjælpe – der skal som regel mere omfattende metoder til at forhindre støj i at brede sig.</p> <p>Hvis beboerne i afd. 27 har et ønske om at forbedre etageadskillelserne så de opfylder de nuværende krav - vil det måske betyde at der er andre ting, I ikke får råd til. Det er helt grundlæggende at jeres afdeling overholder brandlovgivningen - og myndighedernes krav i øvrigt. Men ud over dette er det et krav fra AAB at klimaskærmen (de dele af bygningen som vender ud mod det fri), de tekniske installationer og kloakkerne er i orden - før der gives støtte til forbedringer.</p>
<p>Hvordan har i tænkt jer at isolere brystningerne?</p>	<p>Væggen er tyndere ud for brystningen under vinduet fordi der er et hulrum. Det kan isoleres med et ikke organisk materiale – som f.eks. Ytong, der er en form for porebeton.</p>
<p>Kan der gøres noget ved problemer med lugt fra underboen</p>	<p>Det er svært at sige noget om – det er ikke noget vi har kigget på. Men det kan være svært at undgå i en gammel ejendom, hvor etageadskillelserne er af træ. Det kan også være fordi fugerne er forsvundet mellem de elementer som aftrækskanalerne er opbygget af.</p>
<p>Er det viste regneeksempel med eller uden fugning af facader?</p>	<p>Det viste regneeksempel i præsentationen indeholder de allermest akutte vedligeholdelsesopgaver som afdelingen er nødt til at lave uanset om i stemmer for at lave dem som en del af en større byggesag eller i vælger at lave dem via DV-planen.</p> <p>Beløbene dækker de opgaver som bør laves indenfor 1-3 år:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udskiftning af vinduer til nye med friskluftsventiler - Renovering af gadefacader

	<ul style="list-style-type: none"> - Nedtagning og genopsætning af gårdfacader - Supplering af radiatorer i de beboelsesrum som mangler - Udskiftning af vandinstallationer - Efterisolering af kviste (denne opgave er en forbedring) <p>Regneeksemplet er lavet med forbehold for yderligere prisstigninger og kan medføre en huslejestigning på 29,5%.</p>
Giver AAB støtte til opgaverne i regneeksemplet?	<p>Ovenstående arbejder bliver som udgangspunkt betragtet som almindeligt vedligehold. Vi forventer derfor ikke at AAB giver støtte til disse opgaver. Men det vil vi gå i gang med at undersøge.</p> <p>For at opnå støtte fra AAB skal jeres renovering indeholde et større, sammenhængende arbejde som går ud over den normale drift og vedligeholdelse. Der skal også være tale om arbejder, der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne – således at i får nogle attraktive boliger der lever op til nutidens og fremtidens krav til en god bolig. Det er det som AAB kalder en minihelhedsplan.</p>
Kan vi få støtte fra Landsbyggefondens til en helhedsplan?	Nej - desværre forventer vi ikke at Landsbyggefondens vil give støtte, da de har skåret gevaldigt ned på hvilke ting de støtter og da jeres arbejder primært er almindeligt vedligehold, som afdelingen selv skal sørge for.
Hvornår stiger huslejen?	<p>Det viste regneeksempel forudsætter at i stemmer ja til DV-plan 2023 på jeres budgetmøde til efteråret.</p> <p>I DV-plan 2023 vil I hen over de næste år reservere alle de midler I kan, til de akutte arbejder, der skal laves. Resten skal lånefinansieres når renoveringsarbejdet er udført. Den store huslejestigningen kommer altså først når arbejderne er udført. Vi forventer at det bliver i 2025-2026.</p>
Hvor længe varer stigningen?	Når der optages lån til renovering er det et 30-årigt lån.
Hvad sker der hvis vi stemmer nej til at renovere?	Ifølge Almenlejeloven kap. 3 skal afdelingens driftsudgifter dækkes af huslejen. Hvis der stemmes nej kan bygningerne tage yderligere skade. I sidste instans kan Kommunen kræve at arbejdet udføres. Så det er ikke et spørgsmål om hvorvidt arbejdet skal laves – men snarere om hvornår.
Hvad sker der med huslejestigningen, hvis vi også gerne vil lave forbedringer?	<p>Rådgiver anbefaler følgende forbedringsarbejder indenfor de næste 4-10 år:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyt varmeanlæg ved ydervæggene - Renoverede og efterisolerede gårdfacader - Etablering af ventilationsanlæg eller udsugningsanlæg - Nye lejlighedsdøre med bedre isolering/sikkerhed - Renovering af badeværelser <p>Arbejderne vil sammen med de akutte arbejder (1-3 år) helt eller delvist kunne indgå i en minihelhedsplan med støtte fra AAB. Vi vil undersøge støttemulighederne for de forskellige løsninger. I bliver præsenteret for løsningerne og de tilhørende huslejestigninger på et informationsmøde inden i skal vedtage hvilken løsning/huslejestigning i ønsker.</p> <p>Ligesom ovenfor kommer den store huslejestigning først når arbejderne er udført. Vi forventer at det bliver i 2025-2026.</p>

Hvad sker der i interessegruppen	Hvis du skriver dig op til at være med i interessegruppen – tilbyder du at hjælpe os med et praktisk stykke arbejde, hvis vi skal lave et arrangement i afdelingen. Det kan være med at købe ind, servere kaffe, hænge opslag op eller lignende. Vi tænker kun at spørge om din hjælp i forbindelse med et efterårsarrangement for beboere i afdelingen.
Hvad sker der i arbejdsgrupperne	Hvis du skriver dig op til at være med i en arbejdsgruppe – tilbyder du at hjælpe med at finde de bedste løsninger for et stykke renoveringsarbejde. Det kan være i forhold til nye vinduer, nye badeværelser eller andet. Vi forventer at arbejdsgrupperne mødes 3 gange i alt – 1 eftermiddag i august og 2 eftermiddage i september.

Under mødet opsamlede jeg følgende liste over ting, som er til gene for jer i dagligdagen:

- Kuldeproblemer – svært at nå op på 20 grader
- Trækgener fra utætte vinduer/facader
- Trækgener ved gulv og ved loft i tagboliger
- Stigende varmekonsum/priser
- Svært ved at indregulere varmecentralen
- Enkelte rum i tagboliger uden radiator
- Lavt tryk på vandet – shampoo i håret
- Vandet skal løbe meget længe for at få varmt vand
- Støjgener fra naboerne
- Støjgener fra pumpe på loft
- Støj fra vaskemaskiner (undersøgelse er igangsat)
- Lugtgener fra under- eller overboerne
- Nogle har slidte badeværelser
- Nogle har meget gamle køkkener
- Rensning af tagrender
- Utryghed for om der kan gå ild i ejendommen
- Behov for rensning af kanaler, så det ikke drysser med skidt
- En udfordring med så stor en huslejestigning
- Generelt frustrerende at vente på at tingene bliver løst

I er meget velkomne til at skrive til mig med spørgsmål og/eller problemer, hvis noget er dukket op siden mødet.

Venlig hilsen

Mette Larsen, Projektleder
Boligforeningen AAB