



Beboerinfo helhedsplan

Kære beboere i afdeling 1013.

Tak for et – trods de specielle omstændigheder – godt orienteringsmøde, tirsdag 19. maj. 84 husstande deltog på mødet. Tak til alle jer der kom, og tak for den gode tone. Det blev en dag med mange spørgsmål og mange svar. Og selv om flere gav udtryk for, at de havde foretrukket et fællesmøde, var der også mange positive tilkendegivelser om mødets form.

Som lovet har vi forsøgt at samle de spørgsmål og kommentarer, der blev stillet i løbet af dagen.

En gruppe Plus Bolig-medarbejdere samt rådgiverne fra COWI har brugt de seneste par dage på at samle svarene, og vi bringer dem her – sorteret i temaer, så det forhåbentligt er muligt at finde rundt i det omfattende materiale.

Vi har tilstræbt at få alle spørgsmål og svar med. Men vi har formentlig overset nogle. Det har i givet fald ikke været hensigten. Og vi skal bede dig om at gribe fat i os med det samme, hvis du mener, der mangler noget fra mødet.

Urafstemning udsat

Vi har besluttet at skubbe fristen for aflevering af stemmesedler til 15. juni. Det giver yderligere et par uger til at gennemgå materialet for alle samt at kontakte os, hvis der fortsat er konkrete spørgsmål til oplægget (se mere om urafstemning på side 25 i dette nyhedsbrev).

Vi er blevet gjort opmærksom på, at der fortsat omdeles skrivelser i afdelingen med opfordring til beboerne om at stemme nej til helhedsplanen. Vi respekterer naturligvis, at der er forskellige holdninger til renoveringen. Ikke mindst, at de varslede huslejestigninger for nogle synes høje.

Men vi er også nødt til at understrege, at renoveringsbehovet ER stort, og at facader samt indeklimaet i boligerne SKAL udbedres. Det er en kedelig kendsgerning, som gennem flere år er blevet italesat på afdelingsmøderne.

Løsningerne, der er indarbejdet i helhedsplanen er blevet til efter lang tids (års) forberedelser og dialog med tekniske rådgivere, Aalborg Kommune og Landsbyggefonden samt beboernes repræsentanter i afdelingsbestyrelsen. Og alle parter anbefaler og støtter de valgte løsninger, som relevante for afdelingen.

Afdelingen har nu muligheden for at gennemføre den længe ventede og nødvendige renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Derfor beder vi om beboernes godkendelse af helhedsplanen.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Plus Bolig

Spørgsmål og svar i dette materiale supplerer tidligere odelte nyhedsbreve i afdelingen. Alle materialer er samlet på hjemmesiden:
www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/

Den lange vej til en helhedsplan

Arbejdet med helhedsplanen for afdeling 1013 har været mange år undervejs. På orienteringsmødet var der flere spørgsmål omkring processen, og hvorfor beboerne først nu skal tage stilling til helhedsplanen. Vi har forsøgt at give en kort beskrivelse af et langt forløb. Hvem er de involverede parter – og hvilken rolle spiller de?

Afdeling 1013 er en selvstændig boligafdeling i Plus Bolig. Selvstændig vil i denne sammenhæng sige, at afdelingen har sit eget budget, både når det gælder den løbende drift og den langsigtede vedligeholdelse.

Det er afdelingens beboere, som godkender budgettet på det årlige afdelingsmøde.

Det er imidlertid Plus Boligs repræsentantskab som i sidste ende har ansvaret for Plus Boligs samlede økonomi og dermed også, at de enkelte afdelinger vedligeholdes og drives forsvarligt.

Det er Aalborg Kommune, der har tilsynet med Plus Bolig.

Når en afdeling står foran ekstraordinære renoveringsbehov (fx. som i afdeling 1013) kan det være nødvendigt at se på, hvordan disse arbejder kan løses med støtte fra henholdsvis Plus Boligs dispositionsfond (fælles for alle afdelinger) samt fra Landsbyggefonden (som administrerer indbetalinger fra boligafdelinger i hele landet).

For at søge denne støtte skal der laves en såkaldt fysisk helhedsplan.

Arbejdet med helhedsplanen foregår typisk i et samarbejde mellem boligorganisationen (Plus Bolig), afdelingsbestyrelsen (beboerrepræsentanter), driftspersonalet i Plus Bolig, en ekstern teknisk rådgiver (i denne sag COWI), kommunen og Landsbyggefonden.

Gennem mange år og på mange afdelingsmøder har afdelingsbestyrelsen fortalt om arbejdet med afdeling 1013's helhedsplan. En proces, der har været meget lang, og som har strukket sig over næsten 10 år (hvilket ikke er usædvanligt for helhedsplaner, hvor Landsbyggefonden er involveret).

De tekniske rådgivere fra COWI har foretaget tekniske undersøgelser og er i dialogen med de øvrige parter nået frem til den tekniske løsning, der er bedst for afdelingen.

I sidste ende er det Landsbyggefonden som godkender de valgte løsninger. Sådan har det også været i afdeling 1013. Landsbyggefonden har – direkte adspurgt svaret, at den alene støtter renoveringer efter en byggeteknisk sagsbehandling og vurdering, og kun renoveringstiltag der findes relevante for den pågældende afdeling.

Beboerinddragelsen under udarbejdelsen af helhedsplaner varierer en del, afhængigt af, hvilke renoverings-



behov der er i den enkelte afdeling. Er der tale om meget 'byggetekniske' behov (som i 1013 med klimaskærm og ventillation) er der typisk en mindre involvering, end i afdelinger, som eksempelvis står over for renovering af udearealer, fælleshuse eller lejlighedssammenlægninger.

Men også i afdeling 1013 har beboerne været involveret, via deres repræsentanter i afdelingsbestyrelsen samt på de årlige afdelingsmøder.

Helhedsplanen er altså resultatet af et langt (teknisk) forarbejde, og i sidste ende den plan, som Landsbyggefonden tilkendegiver, at den kan støtte som relevant for afdelingen.

I efteråret blev helhedsplanens indhold præsenteret på et beboermøde. Men på dette tidspunkt kendte man ikke huslejekonsekvenserne, da Landsbyggefonden endnu ikke havde tilkendegivet hvad og hvormeget den vil støtte.

Det sker først den 11. marts 2020, da Landsbyggefonden pr. mail tilkendegiver, at man nu er parat til at støtte planen, men også, at Plus Bolig skal arbejde på at færdiggøre den beboerdemokratiske proces inden for 2 måneder.

Herfra har Plus Bolig så igangsat en omfattende beboerinformation.

Helhedsplanen beskriver rammerne for det arbejde, der skal udføres. Og COWI har som eksterne rådgivere udarbejdet det anlægsbudget, som Landsbyggefonden nu

har godkendt. Hvis beboerne i afdelingen også kan godkende helhedsplanen, så skal selve arbejdet i licitation.

Licitationen skal følge EU-regler, og der vil typisk være fem virksomheder, der får mulighed for at byde. Og her er det budet, som er mest fordelagtigt for afdeling 1013, der bliver valgt.

Almindelig (indvendig) vedligeholdelse er ikke en del af helhedsplanen

Landsbyggefonden støtter ikke almindelig indvendig vedligeholdelse som for eksempel lofter, køkkener, bad/toilet mv.

For alle almene boligafdelinger gælder altså, at det er afdelingen selv (beboernes husleje), der skal dække dette arbejde.

På det årlige afdelingsmøde godkender beboerne afdelingens budget og herunder den vedligeholdelsesplan, der er udarbejdet for afdelingen. Og det er som udgangspunkt afdelingens henlagte (opsparede) midler, der skal bruges til at finansiere den planlagte vedligeholdelse.

For afdeling 1013 er det reelt et problem, at der gennem mange år ikke er henlagt nok til den indvendige vedligeholdelse, som mange beboere i dag giver udtryk for er savnet og påkrævet.

Kritikere af helhedsplanen inviteret til møde

En gruppe beboere har aktivt og i form af omdelte breve i afdelingen opfordret til at der stemmes nej til helhedsplanen. Senest i et brev, omdelt i weekenden 23.-24. maj, hvor det antydes, at der kan og bør laves en anden og bedre (billigere) helhedsplan.

Plus Bolig har 24. maj inviteret repræsentanter fra denne gruppe (op til 4 beboere pga. forsamlingsforbudet) til et dialogmøde hurtigst muligt, hvor gruppen kan stille supplerende spørgsmål og generelt kommentere på helhedsplanen, og der vil umiddelbart efter mødet blive udarbejdet et fælles referat, der omdeles i afdelingen.

Mødet er i skrivende stund (25/5) endnu ikke fastlagt.

Aalborg Kommune har 25. maj godkendt helhedsplanen (skema A)

På byrådsmødet, mandag 25. maj, godkendte Aalborg Kommune renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan.

Hvornår og hvordan begynder arbejdet?

Hvis der bliver stemt ja til helhedsplanen. Hvordan bliver renoveringsarbejdet så tilrettelagt? Hvor og hvornår begynder det samt hvordan foregår arbejdet inde i beboernes huse og haver?

Er der en plan for rækkefølgen?

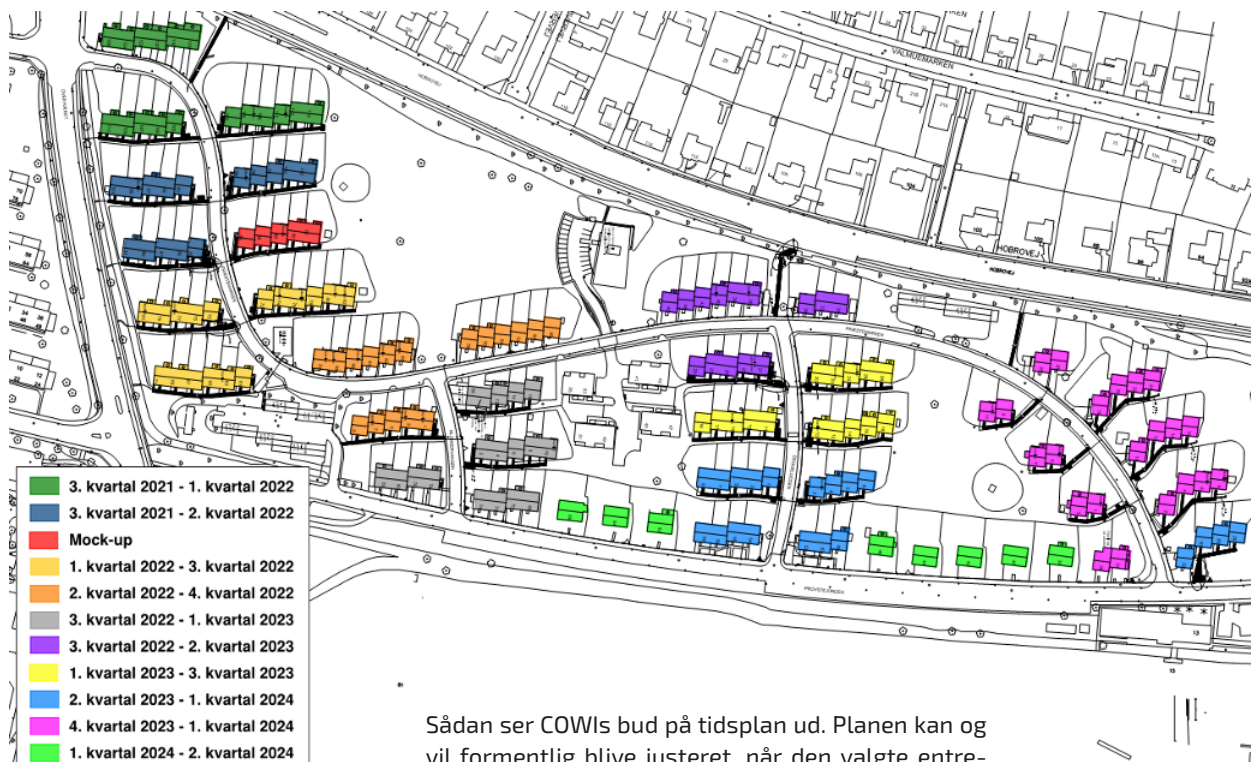
Vi har et udkast til en plan, med antal af boliger som renoveres i hvilke perioder (se nedenfor). Planen er det oplæg som entreprenøren kommer til at tage udgangspunkt i, når de laver deres detaillidsplan. Der vil derfor kunne forekomme tilpasninger. Vi har fastlagt hvilken blok som er udvalgt som "mockup" (1:1 model til erfaringsindsamling inden endeligt udbud). Denne blok er markeret med rødt på nedenstående skitse.

Kan rækkefølgen for renoveringen ændres, så renoveringen begynder ved de hårdest ramte boliger?

Logistiskmæssigt giver det mest mening af starte fra syd af hensyn til byggeplads, skurby, materialeoplæg osv. Det vil fordyre byggeriet, hvis der arbejdes spredt rundt i afdelingen.

Hvornår starter byggeriet?

Mockup-boliger er planlagt til opstart i efteråret 2020, og resten er planlagt til at starte midt i 2021. Sammenlagt forventes arbejdet at tage 3 år.



Sådan ser COWIs bud på tidsplan ud. Planen kan og vil formentlig blive justeret, når den valgte entreprenør skal tilrettelægge det konkrete arbejde.

Hvor lang tid tager det indvendige arbejde?

Det er planlagt til at tage omkring 3-4 uger i hver enkel bolig.

Hvor lang tid tager det udvendige arbejde?

Det er planlagt til at tage omkring 4 måneder for en blok

Hvordan kommer håndværkerne til at bevæge sig i min have?

De skal gå på indrettede gangstier på langs med rækkehusene, hvor der også vil foregå materialetransport og periodevis være opsat stillads.

Hvad mener I med at rydde i ca. 2,5 m bredde?

Der skal graves hele vejen rundt om husene for at efterisolere og opføre sokkel til bæring af det nye murværk. Der opstilles stillads, så der kan mures og arbejdes med udhænget, derudover skal der være plads til, at der kan transporteres materialer frem til håndværkerne. Vi forventer, at det kan gøres på et areal der svarer til 2,5 m fra husets oprindelige facade. Der vil ikke være "trafik" eller transport af materialer ude i haven, det vil udelukkende foregå på langs af husene. De hække mellem boligerne, som vil blive fjernet af hensyn til materialetransport og stilladser, vil blive retableret.

Kan vi få hjælp til rydning og klargøring for håndværkerne inden byggestart?

Ja. Alle, der har behov for, det vil kunne få hjælp til dette arbejde. Både det indvendige og det udvendige.

Skal vi genhuses?

Nej, det er ikke indeholdt i helhedsplanen.

Hvor længe er håndværkerne omkring og inde i boligen. Dækker de af og rydder op? Hvad er reglerne?

Gulve vil blive dækket ned når der udføres arbejde indenfor, håndværkerne skal rydde op efter sig hver dag når de forlader boligen. Der vil blive udsendt varsler til beboerne minimum 14 dage før der skal udføres arbejde inde i boligen. I denne varsling vil det være beskrevet hvilket arbejde der skal udføres, i hvilket tidsrum og hvad der skal være ryddet forud for arbejdet.

Hvordan kommer man ind i boligen, når arbejdet står på? (fx når ens trappe er fjernet).

Der vil være adgang til boligen i hele byggeperioden, når trappen tages ned opsættes en midlertidig trappe. Beboeren vil blive varslet minimum 14 dage i forvejen inden arbejdet påbegyndes

Hvor opbevarer man sit indbo i den periode der arbejdes?

Såfremt der er behov for opbevaring af indbo i den periode der arbejdes i boligerne kan opstillede containere benyttes

Er de omtalte containere isolerede?

Det er der ikke taget stilling til.

Hvor meget kan vi få hjælp til?

Udgangspunktet er, at 'dem, der kan selv - skal selv'. Det betyder, at ældre eller andre, der har brug for hjælp, kan få hjælp. Også håndværkerhjælp. Denne solidariske model er valgt for at holde udgifterne nede.

Generelle spørgsmål og kommentarer

Hvordan er man kommet frem til, hvad der skal inkluderes i renoveringen, og ikke mindst hvad der ikke er inkluderet?

Helhedsplanen tager udgangspunkt i massive problemer med fugt, skimmel og vandindtrængning i boligerne. Ved stikprøvevis registrering i boligerne kombineret med driftens observationer er årsagerne til problemerne kortlagt. På baggrund af den kortlægning samt dialog med Landsbyggefonden om støttemuligheder er det besluttet, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, hvad helhedsplanen skal indeholde, og ikke mindst hvad der må fravælges (se også side 2).

Hvilken energimærkning ender helhedsplanen på efter udførelse?

Der er ikke foretaget energimærkning af husene og heller ikke af forbedringerne, da det ikke er relevant for en helhedsplan.

Hvorfor laves prøveboligen (mock up) ikke inden afstemning?

Udgiften til prøveboligerne er en del af det samlede budget for helhedsplanen. Hvis helhedsplanen ikke godkendes i afdelingen, vil afdelingen selv stå for udgiften hertil. Landbyggefonden vil således ikke støtte de arbejder på prøveboligerne som de ellers støtter i helhedsplanen. Afdelingen løber altså en stor risiko ved at igangsætte prøveboligerne inden afstemning.

Undersøges hver bolig for skimmel?

Nej, det er ikke indeholdt i helhedsplanen. Det er en del af driften, så oplever du problemer med skimmel, skal du henvende dig til Plus Bolig (byggeteknisk medarbejder - se side 25).

Er der en større omkostning ved at vente med ledningsarbejderne (kloakker, fjernvarme)?

Nej, tværtimod. Der er en restlevetid på ledningerne, så ved at vente og tage alle ledningsarbejder på en gang, får man kun udgiften til opgravning og retablering af veje og stier en gang.

Kan vi opnå et større tilskud ift. regeringens corona-udmelding om Landsbyggefonden?

Nej, det tilsagn der er givet til afdeling 1013 er uafhængigt af corona-udmeldingen. Regeringens udmelding betyder, at andre afdelinger kan komme i gang tidligere end ventet. Der bliver ikke givet flere penge til den enkelte afdeling af den årsag.

Sker brandtætningen til nabo på begge sider af væggen?

Nej, brand og lydtætningen vil foregå indefra værelset.

Hvorfor har vi ikke fået flere valgmuligheder for de enkelte løsningsforslag?

Helhedsplanen er summen af mange valg og fravalg undervejs, og der er en sammenhæng imellem de forskellige løsningsforslag. Mange af løsningerne er opnået i samarbejde med Landsbyggefonden og Aalborg Kommune. Fravælger man en ting, får det konsekvenser for mange andre ting – det er derfor ikke muligt at lave et katalog med løsningsforslag som man kan vælge ud fra. (se også side 2 om vejen til en helhedsplan).

Hvorfor ender vi med denne store huslejestigning?

Der er rigtig mange faktorer, der spiller ind, når der laves finansiering for en helhedsplan. Den fremlagte huslejestigning er resultatet af den finansieringsskitse som er modtaget fra Landsbyggefonden, som igen er lavet på baggrund af anlægsbudgettet.

Hvorfor kan de bygge mere for mindre huslejestigning på Vegavej?

Der er rigtig mange faktorer, der spiller ind, når der laves finansiering for en helhedsplan, herunder byggeriets stand og afdelingens henlæggelser. En væsentlig forskel mellem afdeling 1013 og Vegavej er, at det i vores afdeling ikke er muligt at lave såkaldte tilgængelighedsboliger (pga. terrænforholdene). Etablering af tilgængelighedsboliger udløser en større støtteandel fra Landsbyggefonden.

Hvad kan vi arbejde videre med ift. beboervalg og indflydelse?

Beboerne kan – inden for de økonomiske rammer – involveres i f.eks. valg af vinduer, udformning og placering af skur, valg af indblæsningsarmaturer til ventilationsanlæg osv.

Er denne renovering ikke endnu en lappeløsning ift. nybyggeri?

Renovering vil i et eller andet omfang altid være en lappeløsning, men nybyggeri er ikke en mulighed.

Vil pengene ikke blive anvendt bedre til nybyg?

Tilsagnet fra Landsbyggefonden går til genopretning og kan ikke bruges til nybyggeri.

Er der mulighed for, at der kommer en person forbi og informerer hver enkelt husstand omkring omfang og klargøring inden byggestart?

Der skal laves en form for "før-registrering" inden håndværkerne rykker ind i boligen.

Hvordan er man kommet frem til, hvad der skal inkluderes i renoveringen, og ikke mindst hvad der ikke er inkluderet?

Processen i en helhedsplan er lang og begynder med registrering af boligernes udfordringer, herefter opstilles løsningsforslag og ud fra en totaløkonomisk betragtning udvælges de tiltag som vurderes, at have størst effekt i forhold til anlægsudgifterne. Udvælgelsen sker i tæt samarbejde med Landsbyggefonden (se også side 2-3).

Bliver der udført projektering ud fra hver enkel bolig?

Nej, det er ikke indeholdt i helhedsplanen, der tages udgangspunkt i boligtyperne.

Er der penge i afdelingen til indvendig vedligeholdelse, eller bliver det så endnu en høj huslejeforhøjelse?

Modernisering og vedligeholdelse er ikke noget, der kan opnås støtte til i forbindelse med en helhedsplan. Det er afdelingens egne henlæggelser, der skal dække den almindelige vedligeholdelse (se også side 3).

Hvad mangler der i renoveringen for at det bliver en ordentlig energirenovering der rent faktisk kan mærkes på vores forbrugsudgifter?

Ved den efterisolering som er indeholdt i helhedsplanen, er der et besparelspotentiale på op til 30% (se også afsnit om Isolering).

Har man undersøgt om der kan opsættes solpaneler og derved spare strømmen til ventilation?

Nej, det er ikke undersøgt. Men det er noget der kan afdekkes i det videre forløb.

Hvad betyder det, når I siger at støttekroner udgår, hvis vi fravælger noget af helhedsplanen?

Landsbyggefonden giver støtte til bestemte typer arbejde. Hvis vi fravælger at udføre et stykke arbejde, som de har givet tilsagn til at støtte, forsvinder pengene også. Man kan altså ikke flytte pengene (støttekronerne) over til et andet stykke arbejde.

Når Landsbyggefonden eksempelvis støtter facadearbejderne i helhedsplanen med 50%, er det den løsning, der er beskrevet i helhedsplanen, de støtter. Hvis vi ændrer løsning eller piller arbejdet helt ud forvinder støtten også.

Hvad sker der med eksisterende skader, som f.eks. er opstået grundet fugt?

Såfremt du har skader i din bolig nu skal du henvende dig til Plus Bolig (kontakt byggeteknisk medarbejder) mhb. udbedring.

Jeg vil gerne se noget i billeder – det giver bedre indtryk/lettere for lejer at forestille sig, hvad der sker.

Der er lavet visualiseringer af det fremtidige facadeudtryk, det fremgår blandt andet af det omdelte informationsmateriale. Der er ikke lavet yderligere visualiseringer.

Hvornår kommer huslejestigningen?

Den nye husleje varsles med 3 måneders frist, fra håndværkerne er færdige i den enkelte blok.

Den omfattende plan der er udarbejdet og sendt til Landsbyggefonden, kan vi få en kopi af den?

Der er tale om et omfattende internt materiale, som ikke kan offentliggøres på grund af den forestående licitation (spørgeren er blevet tilbudt at se materialet på Plus Boligs kontor).

I skriver at det er et krav fra Landsbyggefonden, at vi hurtigt stemmer ja. Kan vi på skrift få at se hvordan de helt præcist formulerede sig i forhold det hurtige ja?

Brev af 11. marts 2020 fra Landsbyggefonden blev præ-senteret på orienteringsmødet.

Er der blevet indhentet overslag over forskellige renoveringspakker så vi kan se hvad en billigere og en dyrere løsning inkluderer?

Nej, der er lavet budget på det, der er opnået enighed med Landsbyggefonden omkring og som fonden støtter.

Til Cowi specifikt: Taget boligernes udfordringer i betragtning er det her så jeres bedste anbefaling både i forbindelse med løsning samt økonomi?

Ja, set i forhold til den totaløkonomiske beregning på projektet mener vi at det er den bedste løsning til at afhjælpe fugt og skimmelproblematikken i afdelingen.

Til Cowi specifikt: Er der i forbindelse med den indvendige ventilation taget højde for at der er så mange forskellige typer lofter i de forskellige boliger og at nogle er i meget dårlig stand - f.eks. med trælofter der hænger.

Ja, lofterne berøres ikke ved de indvendige arbejder, ventilationskanalerne føres under loft og indblæsningsarmaturer sidder i væggene.

Det fremgår klart og tydeligt i en video, at hvis vi stemmer nej så bliver det bare endnu dyrere. Hvad bliver huslejestigningen hvis vi stemmer nej?

Det kan vi ikke svare på nu – men vi kan ikke garantere at Landsbyggefonden vil støtte et andet projekt, end det der er fremlagt i helhedsplanen.

Andre afdelinger i Plus Bolig, som har stemt nej til helhedsplanen, har efterfølgende fået den samme renovering plus mere til for mellem 40-60% billigere. Hvorfor skulle vi ikke kunne opnå det samme?

Det er svært - for ikke at sige umuligt - at sammenligne to projekter, blandt andet på grund af forskellige renoveringsbehov og afdelingernes egne henlæggelser. Men generelt kan der ikke både spares penge og lægges mere til et projekt.

Når planen kommer i EU udbud, hvad vælges der så ud fra? Er det billigste, eller måske dem med mest erfaring?

Der vil blive lavet en prækvalificering hvor der opstilles krav til de bydende. Ud fra ca. 5 prækvalificerede entreprenører vælges den med det mest fordelagtige tilbud.

Lytter man på vandrørene så fremkommer der mange bekymringer omkring kloakkerne. Hvem har ansvaret for at kloakkerne i området har den kvalitet og stand de skal have?

Det har grundejeren, som i dette tilfælde vil sige afdelingen. Det er en del af almindelig drift og vedligehold, at kloakkerne fungerer. Der hensættes til nye kloakker i drift og vedligeholdelsesplanen for afdelingen, således at kloakkerne kan skiftes, når området skal separatkloakeres. Pt. vurderes det, at vi er + 10 år fra udskiftning.

Det fremgår af materialet at det vil tage 3-4 år for at få en ny plan igennem. Hvad er det baseret på og hvem er den største forsinkelsesfaktor i det?

Der er rigtig mange ubekendte i dette - vores erfaring siger, at det vil tage 3-4 år, men da vi ikke kan få en tilkendegivelse fra Landsbyggefonden om sagsbehandlingstiden af en ny plan, kan vi heller ikke sige noget mere konkret omkring tidsplanen for en alternativ plan.

Kan vi ikke modtage materiale fra Plus Bolig som digital information i stedet for dette papir?

For Plus Bolig er det vigtigt, at alle beboere får den samme information. Vi har ikke adgang til alles email-adresser, og ikke alle har adgang til Min side på plusbolig.dk. Derfor udsender vi materialet på papir. Men det er også tilgængeligt på hjemmesiden: <https://www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/>

Er der tale om at fremtidssikre boligerne, og hvordan bidrager helhedsplanen til det?

Boligerne fremtidssikres ved at sikre at der er et godt indeklima og at de er tætte og uden kuldebroer.

Kan det virkelig passe, at projektet koster gennemsnitligt 764.000 per bolig? Det svarer jo næsten til prisen på at bygge et nyt hus.

Ja det er dyrt at renovere, mange arbejder bliver besværliggjort af, at der skal tages hensyn til at boligerne er beboede. Rammebeløbet for alment nybyggeri er 20.000 kr. pr. kvadratmeter. Det svarer til kr. 1,8 mio. for et 90 kvm. hus.

Vi får lavet udvendige arbejder. Men den indvendige stand er under al kritik. Hvorfor ikke en del af renoveringen? Andre steder får man vaskesøjler, nye badeværelser mv.

Helhedsplanen skal sikre, at boligerne er beboelige også i fremtiden, det betyder at problemer med utætheder og kuldebroer skal løses, da de betyder forringet indeklima. Indvendig modernisering er ikke et arbejde der kan gives støtte til, og derfor er det ikke med i helhedsplanen.

I materialet står det ordret: 'Vi har heldigvis haft beboerne involveret undervejs'. Hvordan er det foregået? Er beboerne blevet spurgt til, hvad de gerne så at renoveringen inkluderede?

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes interesser og har været involveret hele vejen igennem processen. På afdelingsmøderne har helhedsplanen gennem årene desuden været behandlet (se også side 2).

I materialet står der ordret: 'Det nuværende forslag til helhedsplanen blev præsenteret på et beboermøde i september 2019'. Hele planen blev ikke præsenteret på det møde - vi fik stort set kun et udpluk og vist et billede af et hus med en gul mursten. Der blev ikke givet en indikation på huslejestigningen. Hvorfor skriver I sådan når det ikke er rigtigt?

På beboermødet i september blev efterisolering og ny klimaskærm samt ventilationsanlægget beskrevet – dette er de to hovedpunkter i helhedsplanen. Alt hvad der ellers foretages, er følgearbejder af dette. Huslejestigningen var ikke kendt på daværende tidspunkt.

Det er blevet lovet, at de vigtigste spørgsmål og svar opsamles. Kan det ikke inkludere alle spørgsmål og svar?

Vi har lovet, at vi vil dele alle generelle spørgsmål og forsøger at samle spørgsmålene i emner og besvare dem skriftligt. Vi deler ikke spørgsmål/svar om personlige forhold.

Sammenlignet med andre renoveringsprojekter for nylig i Aalborg er prisen ret høj. Hvad er det der gør denne løsning ekstra dyr?

En facadeisolering er omkostningstung, derudover vil kvadratmeterprisen for et-planshuse ofte være dyrere end for etageejendomme.

Varmebesparelsen er anslået til at blive cirka det samme som elforbruget stiger. Vi vil derfor stadigvæk have en høj varmeregning til trods for renoveringen. Hvad mangler der i renoveringen for at det bliver en ordentlig energi renovering der rent faktisk kan mærkes på vores forbrugsudgifter?

Som angivet i et af informationsbrevene er varmemeforbruget meget individuelt, derfor er der ikke angivet nogen konkret besparelse – men der vil være en mærkbar besparelse for de fleste, ved udskiftning af vinduer og døre samt efterisolering af facaderne. Et gammelt hus kan aldrig komme til at opnå samme energiklasse som et helt nyt. Yderligere tiltag kan være efterisolering af terrændæk og udskiftning af alle installationer. Udgiften til dette vil dog langt overstige de mulige opnåelige besparelser.

Kommer den nye emhætte til at ændre noget til skabsplads i køkkenet? F.eks. skabet over emhætten?

Det er ikke detailprojekteret, og emhættetype er ikke valgt. Men som udgangspunkt vil der kun være plads til en krydderihylde over emhætten.

Hvad kommer der af ekstra udgifter i vedligeholdelse af f.eks. ventilation og emhætte?

Der foretages 1-2 filterskift og 1 serviceeftersyn om året. Udgiften vil blive tjent hjem på sparet drift (eksempelvis fjernelse af skimmel).

Kan man ikke få personlige møder hjemme, når man har spørgsmål?

Ja. Lav en aftale med med Lina fra Plus Bolig (se kontaktoplysninger på sidste side).

Over hvor lang tid bliver støtten fra Plus Bolig udfaset, og hvad vil huslejen være (per m2) når den er fuld udfaset?

Plus Boligs dispositionsfond yder årlig støtte på 200 kr. pr. kvadratmeter i de første 4 år efter renoveringen. Svarende til et årligt tilskud på 3 mio. kr. til afdelingen.

Støtten udfases fra det 5. år med kr. 135.000 pr år (det svarer til 9 kr. pr. kvadratmeter pr. år og afsluttes dermed efter 22 år).

22 år efter renoveringen vil huslejen pr. kvadratmeter (freregnet øvrige/almindelige huslejestigninger og andre forhold) altså være 200 kr. højere pr. kvadratmeter pr. år.

Dispositionsfonden yder desuden et engangsbeløb på 1.160.000 kr. (den såkaldte træningsret)

Foruden den direkte støtte fra dispositionsfonden, fritages afdelingen også for indbetaling til dispositionsfonden, svarende til kr. 131.000 i 30 år.

Endelig bidrager stat, kommune, realkredit, Landsbyggefonden og Plus Bolig med et engangsbeløb hver på kr. 200.000,- i den såkaldte 1/5-ordning. Og derudover yder Landsbyggefonden et engangsstøttebeløb på 3,5 mio. kr.

Lys på stierne bør droppes. Der er rigeligt. Hvor meget kan der spares?

Belysning er en del af de arbejder, som Landsbyggefonden støtter, og der vil derfor ikke være besparelser af betydning ved at fjerne dette fra planen.

Hvor lang tid går der før vi kan forvente en indvendig renovering?

Det er som udgangspunkt afdelingen selv, der skal finansiere indvendig renovering med henlæggelser (se også side 3).

Den enkelte beboer kan via b-ordningen (vedligeholdelseskontoen) samt brug af råderet selv betale for udvalgte renoveringer.

Hvad støtter LBF? Vi vil gerne se en oversigt over støttede/ikke-støttede arbejder.

Det totale budget er 133 mio. kr., heraf er der støttede arbejder for 55 mio. kr. og såkaldte fordelte arbejder, hvoraf Landsbyggefonden støtter 34 mio kr.

Der er tale om et meget detaljeret budget, og det varierer, hvor meget Landsbyggefonden støtter til de enkelte opgaver. Overordnet støtter Landsbyggefonden kun helhedsplanens opretnings- og miljøarbejder (og ikke modernisering og vedligeholdelse).

Eksempelvis støtter fonden facaderne 50%, udarbejdelsen af mock up 100%, vinduer og døre 33%, belysning 100%, men ikke indvendig brand- og lydisoleringen.

Kan man ikke benytte lejligheden til at få løst problemet med støj fra vejen?

Støjvolden er et kommunalt anliggende, og flere henvendelser fra afdelingsbestyrelsen har hidtil ikke ført til en løsning på problemerne.

Hvordan stiller man ændringsforslag til projektet?

Der kan ikke stilles ændringsforslag til den præsenterede helhedsplan, der er udarbejdet i samarbejde med Landsbyggefonden og Aalborg Kommune (se side 3).

Hvem kan komme med i byggeudvalg? Og hvilke udvalg bliver der tale om?

Det er ikke besluttet, hvordan et kommende byggeudvalg skal sammensættes. Men det er forventningen, at der skal inddrages beboere i udvalget.

Hvem ejer husene. Er det os? Eller er det PlusBolig?

Se side 2.

Facade og isolering

Isoleres lofterne?

Lofterne efterisoleres med 100 mm isolering, således den samlede isoleringsmængde bliver 300 mm.

Isolerer man gavl over loft?

Nej, der isoleres ikke yderligere loft, da dette vil betyde, at der skal laves en tæt damspærre ned mod boligen for at forhindre fugttransport fra det kolde loftsrum og ned i boligen. En tæt damspærre kan kun etableres ved at skifte lofter i boligerne. Udskiftning af lofter er fravalgt af to hensyn: dels det økonomiske hensyn og dels hensynet til genhusning, som undgås ved ikke at skifte lofterne.

Hvordan isoleres kældergavlen ved cykelparkeringen?

Der monteres en vinkel på kældervæggen til at bære den nye isolering og mursten. Mellem denne og selve kældertrappen mures op med en sokkelsten som pudses og kommer til at stå i samme grå farve som resten af soklerne på huset. Isoleringen på kældervæggen vil gå den til samme niveau som kældervæggen mod facaden, dvs. ca. 40cm under terrænniveau.

Hvor langt isoleres der ned ift. sokkel og terræn?

På havesiden udvides fundamenterne og der monteres ny sokkel oven på denne, der isoleres ned til fundamentsniveau. På kældersiden isoleres ned til 40cm under terræn.

Hvorfor fjernede man den gamle pladebeklædning på gavlene og reetablerer den igen? Problemerne blev blot endnu større. Var man dengang forberedt på at de problemer, det ville medføre, og I så fald, hvorfor traf man det valg man gjorde?

Vi er desværre ikke bekendt med historikken bag denne beslutningsproces, men der er ingen, der har handlet imod bedre vidende. Man har på daværende tidspunkt ikke kunnet forudsige de problemer det har vist sig at medføre.

Bestemmer kommunen farven på teglstenen?

Ja, farvevalget bestemmes af Aalborgs Kommunes Arkitektoniske udvalg.

Hvilken type pladebeklædning anvendes der?

Beklædningen fastlægges under detaljeprojekteringen og udbudsbeskrivelsen.

Hvorfor anvender vi ikke en billigere facadeløsning?

Facadeløsningen er valgt ud fra flere hensyn. Plus Bolig og vores rådgivere ser helhedsmæssigt på løsningerne ift. bl.a. totaløkonomi, ældning, beliggenhed, erfaringer, vedligeholdelse samt brugbarhed for beboerne. Landsbyggefonden efterlever Byggeskadefondens anbefalinger, omkring ikke at facaderenovere med facadepuds.

Hvem har valgt denne facadeløsningen, når det den dyreste?

Facadeløsningen er valgt af Plus Bolig i samarbejde med Landsbyggefonden og Aalborg Kommune. Løsningen er valgt da den totaløkonomisk er god. Den er robust og stort set vedligeholdelsesfri, dvs. at der ikke er udgifter til maling, lapning af huller etc. Samtidig skal løsningen være byggeteknisk i overensstemmelse med byggeskadefondens anbefalinger, for at Landsbyggefonden vil støtte det. Af den grund er bl.a. en løsning hvor der pudses direkte på en opsat isolering fravalgt.

Er der ikke alternativer til efterisolering?

Jo. Der er undersøgt flere forskellige alternativer, men ingen vil have den effekt som den løsning helhedsplanens løsning giver. De to hovedårsager til boligernes fugtproblemer er kolde facader og utætheder i elementsamlinger. Ved både at efterisolere og opsætte en ny mursten og facadeplade i gavlene løses begge de to problemer. Hvis der ikke efterisoleres løses kun det ene problem, nemlig utæthederne.



Holder vi bare fugten inde, når boligen bliver isoleret?

Nej, ved at der etableres et ventilationsanlæg ventileres fugten i boligerne væk.

Tegl føres ikke op til tag i gavlen – hvorfor?

Gavlene beklædes med en facadeplade som også er vandtæt. Der findes beklædning hvor tegl og isolering leveres samlet.

Hvorfor benytte enkelsten (der findes nye løsninger med kombineret isolering og facadesten)?

Traditionelle mursten opmuret på en sokkel er en mere robust løsning. Løsningen hvor isolering og tegl er et samlet system består af mustensskaller påsat enten en plade der hænges op på bagmuren eller påsat puds direkte på isoleringen. Dette er forholdsvis nye og uafprøvede systemer som stiller langt større krav til brugen af facaderne efterfølgende og ikke mindst begrænsninger i forhold til brugen af facaderne, herunder ophæng af lamper, kabler, markiser antenner osv.

Hvorfor isoleres terrændækket ikke?

Det er meget omkostningstungt at isolere terrændæk. Effekten står ikke mål med udgiften.

Hvad sker der med de indvendige vægge ud mod gavlen?

Der sker ikke noget indvendigt.

Vinduer og døre

Er typen på vinduer og døre bestemt?

Den er bestemt ift. træ/alu materialesammensætning, energikrav, funktionskrav og farve.

Moderne vinduer dugger om morgenen i andre afdelinger, kommer vi til at opleve det samme her?

Dug på vinduerne opstår når den fugtige indeluft rammer glasoverflade som er koldere end luften og kondenserer. Mængden af dug afhænger af, hvor fugtig luften er og hvor velisolerede vinduerne er. Velisolerede vinduer dugger mindre end dårligt isolerede vinduer, da glasoverfalden ikke bliver nær så kold. Jo mere fugt der er i indeluften jo mere dug vil der også sætte sig på vinduerne. Da der samtidig med vinduesudskiftningen etableres et ventilationsanlæg som sørger for at suge den fugtige luft ud og blæse en mere tør luft ind, vil risikoen for dug på vinduerne være stærkt nedsat.

Hvor mange vinduer inddrages i kælder for hver boligtype?

I rækkehusene det kældervindue der sidder under køkkenvinduet. I de fritliggende huse vil anlægget blive placeret fra skarnrummet og ind under køkkenvindue, dvs. at ingen vinduer forventes inddraget.

Hvis vinduet i kælder under køkken inddrages, vil der vel blive mørkt i kælderen?

Ja, det vil blive mørkere.

Vil nye vinduer og døre være samme størrelse som de gamle?

Ja der ændres ikke på størrelsen på vinduer og døre.

Vil vi få en ny lysning?

Ja, der monteres en spartlet og malet lysning.

Vil vi få et nyt bundstykke?

Ja, materialevalget er endnu ikke truffet.

Bliver der tapetseret og malet i forbindelse med udskiftningen?

Det begrænser sig til pletspartling og maling af lysning, desuden bliver der udført små reparationer af påførte skader fra dør og vinduesskifte.

På billederne af hvordan boligerne kommer til at se ud vises de samme døre som nu.

Genbruges de eller får vi nye døre nøjagtig magen til?

Det er nye døre. Udtrykket af nye døre og vinduer vil som udgangspunkt svare til det nuværende udtryk, afhængig af mulighederne og producenterens vindues- og dørtyper.

Bliver terrassedørspartiet samme størrelse?

Nej, det nye parti bliver smallere, fordi facaden udvides.

Er de nye vinduer og døre tyverisikret?

Ja, de overholder gældende krav til tyverisikring.

Må jeg genmontere min gamle tyverisikring?

Ja, forudsat, at du kan få en skriftlig tilladelse fra Plus Bolig.

Mister vi solindfald?

Størrelsen på vinduet er den samme men muren bliver tykkere. Udhænget vil være samme dybde som i dag. Der vil derfor kun være en meget lille ændring i solindfald.

Er der tale om 2- eller 3-lags vinduer?

Det er ikke besluttet. Udgangspunktet er overholdelse af krav og funktion.

Skiftes alle vinduer?

Nej. Vinduerne i kælder genbruges for at holde omkostningerne nede.



Hvilket vindue bliver brugt til ventilation/ kan vi selv vælge?

Nej det er vinduet under køkkenet da skarnrummet også
udnyttes til ventilationsanlægget.

Er der brevindkast i de nye døre?

Det er ikke besluttet endnu.

Ventilationsanlæg

På orienteringsmødet tirsdag 19. maj blev der udtrykt bekymring omkring virkningen af ventilationsanlægget og omkostningerne hertil og øvrig drift, såsom filterskift osv. Vi har på den baggrund fået COWIs teknikere til at udarbejde denne information omkring ventilationsanlæg generelt og specifikt for afdeling 1013. På de følgende sider samler vi de konkrete spørgsmål op fra beboere.

Hvorfor er det vigtigt med ventilation?

Luften i en bolig forurenes f.eks. med røg og partikler, når du laver mad og tænder stearinlys. Der kommer fugt i luften, når du bader, vasker og tørrer tøj, vander planter mm. Selv når du sover, forurener du luften, da luftens indhold af kuldioxid og fugt stiger, når du trækker vejret. Det er vigtigt, at luften i huset jævnligt skiftes ud med frisk luft. Hvis huset ikke udluftes jævnligt, kommer indeluften til at føles tung og indelukket. Dårlig indeluft kan bl.a. give irritation af slimhinder i øjne, næse, svælg og luftveje, hovedpine, træthed, hoste og irriterede øjne. Hvis luftfugtigheden bliver for høj, stiger risikoen for, at der opstår vækst af skimmelsvampe. Hvis der samtidig er kuldebroer og dårlig isolering i boligen bevirker det en endnu større risiko for, at der opstår vækst af skimmelsvampe.

Fordele ved et ventilationsanlæg

- Ventilationsanlægget er mere effektivt end forskellige former for naturlig ventilation (udluftning gennem vinduer og åbninger forskellige ventilationsåbninger i vinduer og vægge).
- Udluftningen sker automatisk, uden at du selv behøver at gøre en indsats.
- Da ventilationsanlægget har varmegenvinding, slipper du for at spilde varme, når du udlufter din bolig.
- Mekanisk ventilation afhænger ikke af vejr- og vindforhold.
- Ventilationsanlægget sikrer et konstant grundluftskifte.
- Indeklimaet forbedres.

Mekanisk balanceret ventilationsanlæg

Mekanisk balanceret ventilation er ventileret eller udluftning af boligen, som foregår ved hjælp af en eldrevet ventilator. Ventilationsanlægget suger brugt luft ud indefra og blæser frisk luft ind udefra. Den friske luft som indblæses føres forbi en varmeplade og en veksler så den "genbruger" varmen fra den brugte luft, inden den brugte luft blæses ud af huset. På den måde genanvendes energien mest muligt, og set i forhold til de eksisterende udsugningsanlæg med ventilator i badeværelse og emhætter i køkkener, vil der være en både økonomisk og komfortmæssig besparelse.

Et mekanisk balanceret anlæg er udstyret med automatik der styrer hvornår og hvor kraftigt anlægget kører. Denne automatik er styret af en måler der sidder i de kanaler der suger den brugte luft ud. Målerne måler på fugtigheden i luften hvilket betyder, at de vil suge når der tilføres fugt til rummet, f.eks. når der laves mad, eller man går i bad. Når der ikke tilføres fugt, vil anlægget køre helt ned og kun sikre et grundluftskifte som er nødvendigt for et godt indeklima.

Når den fugtige luft suges ud vil der blive tilføjet samme mængde luft som erstatning for den luft der suges ud. På den måde er der balance i systemet "balanceret ventilation".

Hvis man åbner et vindue eller lader terrassedøren stå åben på en dejlig sommerdag vil systemet opleve en lille ubalance, men blot køre videre og det åbne vindue vil bidrage med en stor del af ventilationen.

Varmemæssigt er det ikke hensigtsmæssigt at slukke radiatoren og sove med åbent vindue om vinteren, da den eneste varmetilførsel til rummet vil komme fra den forvarmede indblæsningsluft. Det kan resultere i et øget el-forbrug.

Drift og vedligehold af ventilationsanlæg.

Et mekanisk balanceret anlæg er som nævnt drevet af el-ventilatorer, det betyder naturligvis, at der er et el-forbrug for anlægget. Boligerne i dag er forsynet med emhætte og ventilator i badeværelserne, som også bruger strøm, samt suger varme ud af boligen. I fremtiden vil emhætte og udsugning fra badeværelser være en del af ventilationsanlægget og strømforbruget til dem vil således spares væk, samtidig vil varmen i den udsugede luft blive genanvendt til at opvarme indblæsningsluften.

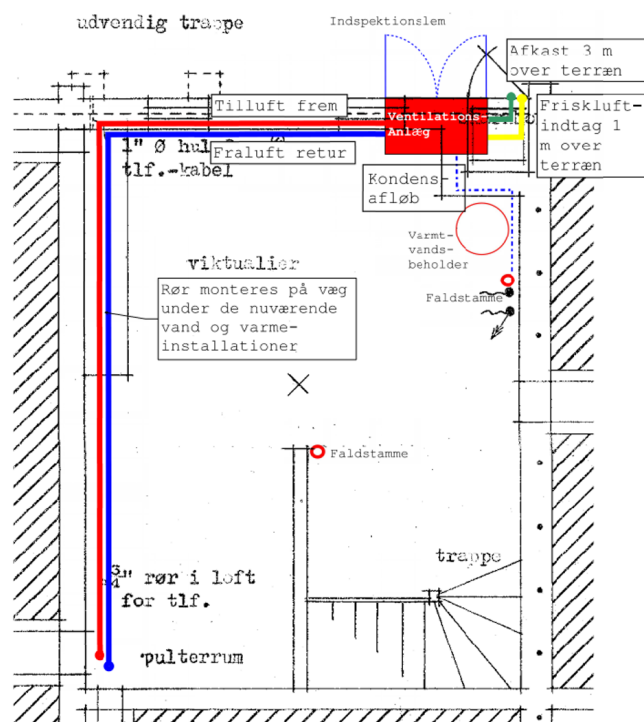
Der sidder filtre i ventilationsanlægget som skal skiftes. Placeringen af anlægget betyder, at dette filterskift kan foregå udefra, således at driftsfolkene ikke skal ind i din bolig for at gøre dette. Udgiften til udskiftning af filtre vurderes til 300 kr. årligt ved standardbrug. Denne udgift vil som udgangspunkt være en fællesudgift.

Installationen af et mekanisk balanceret ventilationsanlæg er forbundet med en årlig driftsudgift, men da husene samtidig gøres tættere og efterisoleres, betyder det at afdelingen fremover vil spare penge på vedligehold af facader, skadesbekæmpelse ved utætte facader, skimmelsanering og andet der kan henledes til nuværende facadeforhold. Den enkelte beboer vil tilmed opnå en væsentlig besparelse på varmeudgiften, helt afhængig af adfærd.

Ventilationsanlæg

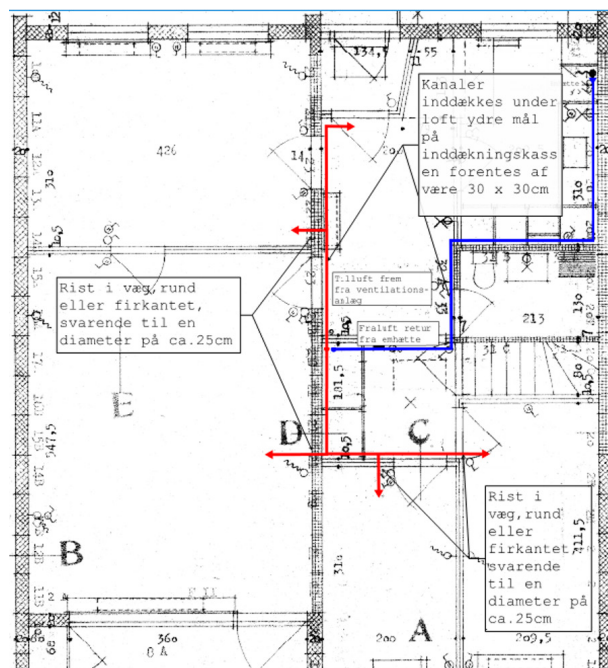
Hvordan er føringen ift. huller, kælder samt loft?

Føringen af kanaler er som skitseret på nedenstående skitse. I kælderen vil rørene blive ført langs ydervægge under de øvrige rørinstallationer hen til hjørnet under garderobeskabet i stueetagen.



På stueetagen vil rørene blive ført fra kælderen helt op til lige under loft inde i garderobeskabet, herfra føres rørene langs væggene i gangarealerne og igennem væggene ind til værelser og stuer. På denne skitse er rørene markeret.

Eneste synlige del af ventilationen i stuer og værelser vil være en rist der sidder i væggen oppe under loftet. I Køkkenet vil rørene blive ført over overskabe. De rør der føres i gangarealerne vil blive dækket ind af en kasse som kan males i samme farve som vægfarven. De vil som udgangspunkt blive udført i en hvid farve.



Skiftes lofterne?

Nej, det er ikke indeholdt.

Hvorfor er man gået væk fra loftskifte og ny dampspærre?

Man har ændret typen af ventilationsanlæg. Årsagen til dette er blandt andet hensynet til loftudskiftning og hensyn til komfort. Den type ventilationsanlæg der kræver en loftudskiftning er et behovsstyret anlæg, som udelukkende suger luft ud. Et balanceret anlæg som er indeholdt i helhedsplanen både suger og indblæser luft, det sikrer en større komfort og et bedre luftskifte og dermed mindre fugtbelastning i boligen.

Støjer apparatet?

Der er krav omkring støjniveau for anlægget, som skal overholdes. Desuden opføres en væg omkring ventilationsanlægget og varmtvandsbeholderen i kælderen. Vi har hver vores opfattelse af sanser.

Hvor meget fylder ventilationsanlægget i kælderen?

De endelige dimensioner og ophæng er ikke fastlagt, da der er forskel fra producenterne ventilationsanlæg. Men inkl. inddækning vil et typisk anlæg fylde ca. 1,5m i bredden, 60 cm i dybden og rage ca. 20cm ned under nuværende vinduesunderkant

Kan man selv slå ventilationen fra eller styre den?

Der er tale om et balanceret og fugtstyret anlæg, som skal køre døgnet rundt, og derved bidrage til at nedbringe fugten i boligerne. Når der ikke tilføres fugt, dvs. når der ikke laves mad, bades el.lign. vil anlægget køre på et lavt blus og kun lige sikre et basalt luftskifte i boligen.

Skal man selv indstille ventilationsanlægget?

Nej. Ventilationsanlægget indstilles af teknikere efter montagen, driften foretager filterskifte.

Kommer der trækgener fra ventilationen?

Nej, Indblæsningen sker med forholdsvis små luftfartsheder og luften er forvarmet, så trækgener vil være minimale.

Er det kold luft som føres ud i opholdsrummene?

Luften som indtages opvarmes inden udblæsning i rummene, således vil det ikke være "kold" luft.

Er det tør luft som føres ud i opholdsrummene?

Luften vil have samme luftfugtighed som udeluften, det betyder at det om vinteren vil være en mere tør luft end om sommeren da udeluftens relative luftfugtighed er lavere om vinteren end om sommeren.

Skal vi fortsat lufte ud?

Det er altid en god ide at lufte ud, men kun i kortere tid af gangen. Det er ikke hensigtsmæssigt at forlade sin bolig med åbentstående vinduer. Behovet for at lufte ud vil være meget mindre når der installeres et ventilationsanlæg. Anlægget sikrer at luften bliver skiftet, hvilket også er effekten af udluftning.

Hvorfor anvender i ikke centralanlæg?

Et centralt anlæg giver udfordringer i forhold til kanalføringer. Hvis man f.eks. placerede anlæg i de nuværende cykelkældre skal der laves rørføring på tværs igennem lejlighedsskel og da vi ikke kan arbejde i loftsrummene pga. asbest vil en sådan rørføring skulle ske oven på tagene eller i jorden. Rørføring i jorden er dyrt og besværligt og rørføring på taget er ikke muligt at få tilladelse til da det vil skæmme bebyggelsens udseende.

Hvorfor kobles ventilationsanlæggene ikke på fælles el?

Uanset om det kobles på fælles el eller ej er det forbrugeren der betaler udgiften til eget ventilationsanlæg, ved at koble det på egen måler betales det direkte over elregningen, ved at koble det på fælles el betales det indirekte via fællesudgifterne i afdelingen.

Får vi ny emhætte?

Emhætten kobles på ventilationsanlægget, så de emhætter, der ikke kan det, udskiftes.

Kan vi sove med åbent vindue?

Ja, det kan du fortsat. Ventilationsanlægget styres af luftfugtigheden i de rum hvor der suges fra, dvs. køkken og bad. Derfor vil det ikke reagere på et åbentstående soveværelsesvindue.

Hvorfor anbringer man ikke ventilationsanlægget samt rørføringen på loftet?

Der er konstateret asbest i loftsrummene tidligere tagbeklædning. Af arbejdsmiljømæssige hensyn kan man ikke arbejde på asbestforurenede loftsrum. Dvs. at der først skal udføres en total asbestsanering af loftsrummet for at der må arbejdes der. Det er en meget omkostningstung og tidskrævende proces. Det vil samtidig besværliggøre fremtidig service på ventilationsanlæggene.

Er det korrekt at Cowi har lavet 3 beregninger?

Nej det er ikke korrekt. Der er lavet 2 beregninger. 1 der indeholder et behovsstyret ventilationsanlæg med deraf følgende arbejder og en der indeholder et balanceret anlæg med deraf følgende arbejder.

Hvordan bliver rørføringen hvis vi har ændret rumfordelingen i boligen?

Rørføringen foretages ud fra oprindelig ruminddeling, således denne kan reetableres ved fraflytning. Se tidligere skitse, der viser kanalføringen.

Kan vi få en garanti for, at der ikke bliver støj- og trækgener?

Vi kan ikke give den slags garantier da både støj og træk opleves individuelt. Vi kan give garanti på, at anlæggene lever op til de gældende lovkrav, der bygger på hvordan komfort i forhold til støj og træk generelt opleves.

Hvorfor ikke vælge Aircondition isf. Ventilation?

Køling er sjældent nødvendigt i Danmark og anvendes generelt ikke i boliger.

Der er forsøg i gang med naturlig ventilation i nogle boliger. Det går efter sigende godt. Kan man ikke bruge den viden?

Naturlig ventilation beror i høj grad på brugeradfærd og er derfor svær at styre. Et ventilationsanlæg sikrer et konstant luftskifte og dermed et bedre indeklima og stærkt mindsket risiko for fugtophobning i boligerne.

Kan vi ikke rense loftsrummet og føre ventilation osv. i tagkonstruktionen?

Selvom loftsrummet renses, vil det ikke kunne garanteres, at det efterfølgende vil kunne betragtes som et rent rum. Dette betyder, at der af arbejdsmiljømæssige hensyn ikke kan arbejdes i loftsrummet. Det er desuden et besværligt og meget dyrt stykke arbejde at udføre asbestsanering.

Hvorfor er der valgt en elektronisk ventilation som medfører en kraftig stigning i elforbruget - kunne man have valgt en anden løsning?

Elforbruget til ventilationsanlægget går til at drive ventilatorerne og forvarme udeluften – dvs. at der ved at indblæse forvarmet luft vil være en besparelse på varmen. Den har vi blot ikke angivet størrelsen af, da det vil være mere individuelt. Vælges et anlæg med udelukkende udsugning vil der også være et el-forbrug til den, samt elforbrug til en emhætte.

I det omdelte materiale fremgår det at ventilationsanlægget ikke vil medføre støjgener i boligen. Gælder det også i kælderen således, at hvis man har indrettet hjemmekontor dernede, at man ikke generes af støj fra anlægget?

Støjen fra anlægget lever op til bygningsreglementets krav om støj fra installationer i boliger – det er de regler man bygger nyt efter.

(Kælderrummet, som oprindeligt blev lavet som beskyttelsesrum, har i dag status som opbevaringsrum og er ikke godkendt til beboelse).

Varme

Skifter i radiatorerne?

Nej, det er ikke indeholdt i helhedsplanen. Vi vil gerne se på en mulighed for skift af ventiler og termostater, men denne del vil være afhængig af tilbuddets entreprisesum.

Flytter i radiatoren ved terrassedøren?

Nej.

Beholder vi varmtvandsbeholderen?

Ja, den dækkes ind af en gipsvæg sammen med ventilationsanlægget. Efterhånden som vandvarmerne er udtjent udskiftes de til en veksler, men dette er en del af drift og vedligehold og ikke indeholdt i helhedsplanen

Hvordan påvirker renoveringen varmeregningen?

Beregninger der tager højde for efterisoleringen og det forbedrede vinduer og døre viser at der er et besparel-
sespotentiale på op til 30% af nuværende forbrug. Men besparelsens størrelse vil være stærkt afhængig af forbrugs-mønster og placering i "blokken" af rækkehuse. Tommelfingerreglen vil være: Jo større facadeareal, des større potentielle besparelse.

Hvorfor laver man ikke varmen ved direkte indføring af fjernvarme?

For at kunne lave direkte indføring af fjernvarmen kræver det en omlægning af det interne fjernvarme-net – dette arbejde udføres af Aalborg Forsyning men udgifterne afholdes af afdelingen. Pt. er afdeling 1013 ikke en del af forsyningsplanen. Samtidig skal varmeinstallationerne i boligerne ombygges og tilpasses de nye forsyningsforhold. Arbejdet med omlægning af fjernvarmeforsyningen er som udgangspunkt ikke støttet, da det betragtes som almindeligt vedligehold. Derfor er dette arbejde ikke indeholdt i helhedsplanen, men der afsættes midler i afdelingens drift og vedligehold til at udskifte varmeforsyningen i fremtiden.

Vil nye radiatorer bidrage til et bedre energiregnskab? Og vil de ikke spare ressourcer fra teammedarbejderne som skal rundt flere gange om året når de nu nuværende sætter sig fast og vi enten ikke kan skrue op for dem, eller ned når de kører for fulde drøn?

Udskiftning af radiatorer er fravalgt da de fleste radiatorer har mange års levetid tilbage. Ved at udskifte ventiler og termostater vil man kunne opnå en mere stabil drift af radiatorerne. Vi undersøger mulighederne for at få dette arbejde med – men da det ikke er et støttet arbejde indgår det ikke i den økonomi vi har fået støttetilsagn fra Landsbyggefonden til. Det vil afhænge af licitationsresultatet hvorvidt det bliver muligt at tage dette arbejde med eller ej.

Kan vi se en beregning på denne besparelse?

Beregningen er baseret på en U-værdiberegning, og besparelsens størrelse har sammenhæng med facadearealet. Jo større facade, des større besparelse.

Hvorfor er gulve ikke med i projektet (og hvorfor ikke bore huller i gulvene og isolere i stedet for ny sokkel?)

Der er ikke konstateret fugtskader i boligerne som følge af fugtindtrængning gennem gulve eller ringe isolering. Det er meget omkostningstungt og tidskrævende at efterisolere gulvene. Effekten af en efterisolering står ikke mål med udgiften.

Udestue, udhæng og redskabsskur

Kommer udestuen til at blive reableret?

Reablering er indeholdt for udestuer der er opført med en skriftlig tilladelse fra Plus Bolig.

Er det de samme vinduespartier som genbruges?

Der vil være vinduespartier som skal tilpasses/udskiftes da facaden bliver tykkere, men alle øvrige vinduespartier genbruges.

Hvor bliver det nye redskabsskur placeret?

Placeres i skel mellem boligerne.

Hvor stort bliver det nye redskabsskur?

Dimensionen er ikke endelig fastlagt, men bliver større end de nuværende.

Mister vi skabet i udestuen?

Ja, derfor etableres nyt redskabsskur i skel.

Reableres mit udhæng?

Reablering er indeholdt for udhæng/overdækninger som er opført med enskriftlig tilladelse.

Hvor bliver udestuen opbevaret midlertidigt?

Der vil blive opstillet containere hvor udestuer, markiser og andet løst inventar kan opbevares i opstillede containere mens arbejdet på boligerne pågår.

Hvem står for reableringen af el til udestuerne?

Omkostningerne er indeholdende i helhedsplanen for de lovlige etablerede udestuer, dvs. udestuer etableret med en med skriftlig godkendelse fra Plus Bolig.

Hvilke muligheder for opbevaring er der tilbage, når loft, kælder og skur begrænses/fjernes?

Der opføres et nyt skur i skel, i kælderen er det kun den plads som ventilationsanlægget og rørføringen fylder der forsvinder. På stueplan er det kun den plads som 2 ventilationsrør fylder i skabet som forsvinder.

Bliver kvaliteten den samme som nu?

Som udgangspunkt reetableres udestuen svarende til den tilladelse, der oprindeligt er givet. Er der udført tilpasninger eller ændringer udover denne tilladelse, kan man ikke påregne at få disse reetableret.

Bliver paneler og andre ting i udestuen reableret?

Det, der er opført med skriftlig godkendelse fra Plus Bolig bliver reableret

Udestuen bliver mindre. Skal vi betale det samme?

Ja. Udestuen er finansieret med et lån, som fortsat skal afdrages.

Eksisterende forhold /Råderet

Reetableres flisebelægningen?

Der reetableres flisebelægning ved terrasser og adgangsdøre. Hvis der er lavet anden flisebelægning, stensætninger eller andet uden skriftlig tilladelse fra Plus Bolig reetableres det ikke.

Hvad er original flisebelægning?

Original flisebelægning betyder flisebelægning på terrasse, uanset om det er betonfliser eller teglfliser. Fliser lagt uden skriftlig tilladelse er ikke original flisebelægning.

Spærres loftet af?

Ja, da der er konstateret asbest i loftsrummene vil de blive spærret af. Loftslemmen vil blive udskiftet til en isoleret loftslem som er aflåst, der vil dog være adgang for driftspersonalet som skal kunne komme på loftsrummet i tilfælde af vand- og/eller stormskader.

Hvorfra kommer fugten i kælderen ved ende-rækkehusene?

Det kommer for de fleste huses vedkommende fra de utætte fuger i gavlene. Der er kun 2 steder i bebyggelsen, hvor vandet mistænkes for at komme fra vandtryk på kældervæggen.

Hvad er brand- og lydtætning ift. nabo?

Dvs. at der tætnes mellem væg og gulv, opsættes en forsatsvæg og nyt loft i det værelse der ligger i forbindelse med stuen "ind i" nabo-boligen.

Hvad sker der med kabler i terræn?

De kabler hvor vi er ledningsejer, eller har en aftale med ledningsejer reetableres (tlf., it og antenne) i helhedsplanen. Private føringer som er etableret uden skriftlig tilladelse er ikke indeholdt.

Ved I at boligerne er bygget på kridt, som arbejder om vinteren?

Ja, vi er bekendt med de geotekniske forhold. Det nye murværk monteres på eksisterende kældervæg og der påstøbes eksisterende fundament, således at for- og bagmur har samme funderingsforhold og eventuelle temperaturudvidelser af materialer og grund sker sammen.

Reetablerer i mine planter, buske og hæk?

Såfremt man har plantet buske, træer og andet i en afstand tættere end 2,5 m fra huset som ryddes i forbindelse med arbejdet skal man selv forestå at flytte og genplante. Græs, hæk og fliser reetableres.

Ændres arealet af boligen?

Nej

Vil den eksisterende fugt i væggene forsvinde efter renoveringen?

Idet der etableres ventilationsanlæg vil der sikre, at fugten i luften fjernes, med tiden vil det trække fugten ud af konstruktionerne, og når klimaskærmen tætnes vil der ikke blive tilført ny fugt.

Hvem har undersøgt ledningerne i terræn, og hvornår er det sket?

Der er udtaget rørprøver af udvendige forsyning på brugsvand og varmerør i kælderen på 2 adresser. Dette er sket i 2016 og rørprøverne er undersøgt af Force Technology

Vil man kunne løse ledningsproblematikken ved at skyde rør ind i eksisterende rørføring?

Der er ikke påvist problemer med vand og varmerør. TV-inspektion af kloakkerne viser ikke, at det er nødvendigt at fore eksisterende rør.

Hvis jeg har inddækket rørføringen i kælderen, hvordan føres den nye rørføring til ventilationen?

Rørføringen til ventilationen sidder på væggene, der skal som udgangspunkt ryddes så dette kan lade sig gøre.

Bliver udendørs vand og strømudtag genetableret?

Ja hvis de er originale vand- og strømudtag. Installationer etableres uden skriftlig godkendelse retableres ikke.

Er strøm/installationer ok?

Der er ikke konstateret ulovlige installationer ved gennemgang.

Kan det tilbageværende kældervindue ikke gøres større, så man kompenserer for det der fjernes (lysindfald)?

Jo såfremt der viser sig at der er økonomi til det kan der etableres et kældervindue som er statning for det der nedlægges. Det er dog ikke indeholdt i det nuværende budget.

Hvad sker der med trappeskakten?

Der gøres ikke noget ved den indvendige kældertrappe. Den udvendige kældertrappe renoveres der hvor betonen er skadet. Murværket på gavlen bæres af vinkler/konsoller som sættes op på væggen.

Original belægning . Hvad dækker det lige over? Er det kun de gule? Hvis man nu har 'arvet' nogen fra andre? Og hvad sker der, hvis man selv har lagt fliser?

Der retableres flisebelægning ved terrasser og adgangsdøre – uanset om det er betonfliser eller de helt oprindelige gule teglfliser. Hvis der er lavet flisebelægning, stensætninger eller andet, uden skriftlig tilladelse fra Plus Bolig, retableres det ikke.

Får man hjælp til at pille ned og sætte op igen? Og hvordan bliver det organiseret?

Det vil være muligt at få om hjælp til nedtagning og genopsætning

Her finder du mere information



Telefonmøder og mail

Har du et personligt spørgsmål om din bolig, din kommende husleje eller andet omkring renoveringen, så er du også velkommen til at kontakte os - gerne pr. mail - alternativt på telefon.

Spørgsmål vedrørende husleje:

Udlejningsassistent
Lina Hougaard Bak Sørensen
mail: lhbs@plusbolig.dk
mobil: 25 79 95 57

Spørgsmål vedrørende renoveringen:

Byggeteknisk rådgiver
Mona Moesgaard Christensen
mail: mmjo@cowi.dk
mobil: 51 90 40 73

Spørgsmål vedrørende skimmel:

Ring på hovednummeret, 96 31 41 51,
og kontakt en byggeteknisk medarbejder.

Bygnings Projektleder

Mikael Bøttcher
mail: mibo@plusbolig.dk
mobil: 20 90 84 92



Hjemmeside

På hjemmesiden <https://www.plusbolig.dk/byggeprojekter/afdeling-1013/> har vi samlet omdelt materiale fra Plus Bolig i forbindelse med helhedsplanen.

Det vil sige tidligere nyhedsbreve, opfølgende beboerbrev samt de plancher, der blev vist på orienteringsmødet, den 19. maj.

Urafstemning

Under normale forhold ville vi indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor de fremmødte beboere skulle stemme om helhedsplanen. Men på grund af forsamlingsforbudet har ministeriet udsendt en bekendtgørelse (nr. 361 af 4. april 2020), som gør det muligt – i stedet for afdelingsmødet – at sende beslutningen til urafstemning. På den måde får alle beboere mulighed for at stemme om forslaget.

Stemmesedler, afstemningsgrundlag samt praktisk information om, hvor stemmesedler afleveres, omdeles cirka 8 dage før afstemningsfristen, der er sat til 15. juni kl. 16.00.

Som tidligere meddelt nedsættes stemmeudvalg med 4 beboerrepræsentanter og 1 repræsentant fra Plus Boligs administration, og optælling af stemmer sker tirsdag d. 16. juni kl. 8 hos Plus Bolig, Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg.