

11903 Valby Ejendommene

# Spørgsmål og svar

<b>EMNE</b>	Spørgsmål og svar, fra informationsmøde d. 7. november 2023 for Helhedsplan for Valby Ejendommene
<b>DATO</b>	21.11.2023
<b>UDARBEJDET AF</b>	Rasmus Andersen, projekteringsleder, Byggepartnerskabet &os Svar givet af: Trine Trampe, TTR, KAB genhusningsteam Barbara Holm Jørgensen, BHJ, projektleder, KAB Rasmus Andersen, RAN, projektleder, Byggepartnerskabet &os Johnny Hansen, JHA, formand bestyrelsen Valby Ejendommene

## Log:

Nr	Emne	Spørgsmål	Svar
1	Badeværelse	Genbruges inventaret i badeværelserne, f.eks. toiletter?	Nej, der kommer nyt inventar tilpasset de nye badeværelses dimensioner og indretning.
2	Badeværelse/genbrug	Hvad sker der med det område hvor toiletter flyttes fra den ene ende af lejligheden til den anden?	Det bliver til et disponibelt areal som kan anvendes til f.eks. garderobe.
3	Køkken	Er der klargjort og/eller gjort plads til vaskemaskine i køkkener?	Der er forberedt til enten opvaskemaskine eller vaskemaskine i de køkkener der renoveres, i form af underskab som kan demonteres – under vask er der forberedt med installationer (vand, el og afløb). Der er ikke plads til begge dele i køkkener.

			Afdelingens vaskeri placering og kapacitet bevares uændret.
4	Køkken	Bliver emhætten udskiftet og hvordan fungerer den?	Der kommer nye emhætter i alle køkkener. Emhætterne er tilsluttet centralt anlæg placeret på loftet og er derfor uden indbygget motor. Nye emhætter er indstillet til et grundluftskifte, hvilket betyder at der altid vil være lidt udsugning herfra (krav jf. bygningsreglementet). Ved madlavning kan spjæld i emhætte aktiveres, således der opnås en forceret drift med større luftskifte til bortledning af damp, mados mm.
5	Køkken	Nu hvor gassen fjernes i de renoverede køkkener, hvad kan det erstattes det med? Kommer der f.eks. et stikudtag og vil vi kunne bruge induktions komfurer?	I alle køkkener hvor gas nedlægges, der udføres ny elinstallation til komfurer. I de situationer hvor beboeren ikke længere kan anvende deres nuværende komfur, der vil byggesagen erstatte med et nyt elkomfur som standard. Ønskes anden type er det op til beboerne selv at arrangere dette. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til hvilken type komfur der erstattes med.
6	Køkken	I forbindelse med renovering af køkkener, der etableres nye køkkenindretninger. I den type lejlighed jeg bor i, der kommer køkkenbord foran vinduet. Køkkenbordets dybde og placering foran vinduet, gør det svært at åbne vinduet, - kan det ændres?	Vi vil se på muligheden for at lave en løsning til åbning af vinduet sammen med følgegruppen.

7	Generelt/køkken	Hvad hvis man ønsker køkken/alrum i sin bolig og det ikke fremgår af planerne for ens bolig?	Følgegruppen har prioriteret at værelser så vidt mulig bevares i boliger. Ønskes en anden plandisponering i lejligheder, som f.eks. et køkkenalrum, hvor det ikke fremgår af tegningerne, kan beboer benytte sig af råderetten. Dette vil være uden for byggesagen med helhedsplanen.
8	Finansiering - køkken	Hvordan er ens egen finansieringen ift. køkkener sat sammen ift. kompensation med videre?	Der kompenseres efter gældende regler for råderet, hvis der vel at mærke er blevet ansøgt.
9	Køkken/Ventilation	Hvordan undgår I, at der kommer lugtgener? Kommer man f.eks. til at kunne lugte sin nabos røg- og madlavningslugte?	Nej, det burde kunne ske; hvis udsugningen er indstillet forkert og der f.eks. er undertryk og kold luft derfor suges fra udluftningskanalerne i vinduerne. Den varme lufts flyttes ud og frisk kold luft kommer ind, som det også er tilfældet i dag.
10	Ventilation	Hvordan kommer der frisk luft ind i boligerne?	Gennem kanalerne i vinduesrammerne/friskluftventiler, der kan åbnes og lukkes. Hvis ventilen ikke kan åbnes, så er den i stykker og der skal rettes henvendelse til driften.
11	Varme	Kommer der ny varme? Og rettes varmesystemet, så de radiatorer der i dag har en dårlig effekt, bliver bedre?	Ingen ændringer i varmekilder generelt, kun tilføjelse af varmekilde i nye badeværelser samt køkkener hvor det er muligt. Hvis der i dag er radiatorer som ikke fungerer, så skal der rettes henvendelse til driften for at løfte denne problemstilling.
12	Målere	Kommer der vandmålere.	Ja der kommer både el- og vandmålere i hver bolig.

13	Vand	Hvad gøres der ved det varmevand? Der er i dag ikke varmt vand i blok 2 om natten/efter midnat.	Det kan skyldes flere emner. Vi beder vores entreprenør kigge på problemstillingen, således det bliver løst.
14	EL	Hvordan bliver nye ledninger ført i boligerne ifm. helhedsplanens gennemførelse?	Hvor el i dag er ført skjult, der vil det forsøges gjort på samme måde igen. Hvor det i dag er ført synligt, der bliver det også synligt fremadrettet. Der fræses ikke i eksisterende vægge. Nye ledninger vil blive udført således det følger gældende normer og regler.
15	El / køkken	Kompenseres man for høje elpriser ved udskiftning af gas til el.	Man får ikke compensation for fremtidige difference mellem gas og elprisen. Derimod hæfter den enkelte bolig ikke for det nye elkomfur hvor gassen sløjfes, dette dækkes af byggesagen.
16	Generelt/plan	Hvorfor renoveres og fjernes de nye køkkener og badeværelser i nr. 15?	Det er primært grundet installationsarbejder og ny plandisponering. Da der skal udskiftes el, vand, og afløb m.v. giver det ikke altid mening at bevare nyere køkkener og badeværelser – det hvor det kan lade sig gøre, der bibeholdes nyere badeværelse og køkken.
17	Generelt/plan	I lejlighed B, hvad skal man gøre ift. soveværelse i forbindelse med ny indretning?	Der er lejligheder hvor det ikke er muligt at bibeholde det nuværende antal værelser. I det tilfælde er det en væsentlig ændring til ens bolig, så man vil blivetilbudt permanent genhusning.
18	Generelt/plan	Der er ikke plads til skabe i køkkenerne?	Tegningerne er ikke målfaste, men principielle – hvis det viser sig i næste fase at der er en lejlighed som har andre mål, så tilpasses projektet efter bedste mulighed og i dialog med KAB og følgegruppen.
19	Generelt/plan	Planerne ser forkerte ud/ passer ikke.	Tegningerne er baseret på arkivtegninger og opmålinger, der kan forekomme justeringer i takt med at

			vidensniveauet bliver højere i forbindelse med registrering før opstart af byggearbejder.
20	Generelt/plan	Når tegningerne tilpasses i de næste faser, er det så kun de tegninger der er præsenteret her i dag, der bliver tilpasset?	Nej, der ligger et meget stort projekt bagved disse plantegninger vi kigger på her. Projektet opdateres som helhed efter den fase det er på til det givne tidspunkt. Dette er for at holde timeforbruget nede i tilfælde af nyt vidensniveau, ændringer eller andet.
21	Generelt/birum	Kommer der nye rum til barnevogne?	Der er allerede barnevognsrum i/ved blok 2/3, men der etableres ikke yderligere ifm. helhedsplanen.
22	Budget/finansiering	Svarer huslejestigningen til de øgede udgifter?	Nej, ikke helt - da nogle af de øgede udgifter er tiltag som er støttet af LBF.
23	Budget/finansiering	Kan vi få indsigt i budget/finansiering af projektet? Så der kan få et indblik i økonomien.	Detaljeret budget for helhedsplanen kan fremsendes ved henvendelse til ejendomskontoret.
24	Budget/finansiering	Kan vi se hvilke beregninger, der ligger til grund for at huslejestigningen nu er 22,85%?	Detaljeret budget for helhedsplanen kan fremsendes ved henvendelse til ejendomskontoret.

25	Budget/finansiering	Kan det blive dyrere end det præsenterede budget? Og hvad sker der så? - Vil det give os endnu højere huslejestigninger?	Ja tallene er et budget og det derfor kan blive dyrere, men Byggepartnerskabet mener det holder. Prissætning er eftervist med enten tilbud fra forskellige underleverandører og/eller Molio eftervisninger, da KAB som andre offentlig bygherre er bundet op på EU's udbudsregler med henblik på konkurrenceudsættelse. Prissætningen er derfor vurderet som et solidt udgangspunkt for helhedsplanens budget. Desuden har landsbyggefonden en mulighed for at dække prisstigninger i forbindelse med byggeregnskab.
26	Budget/finansiering	Hvad sker der hvis entreprenør går konkurs? Er der en garanti eller forsikring, der tager højde for det?	Dette er ikke sandsynligt, da vores entreprenør, Enemærke og Petersen, er del af MT Højgaard koncernen.
27	Budget/finansiering	Er inflationen indregnet i det nye budget og hvordan løses det fremadrettet?	Prisstigninger dækkes delvist af Landsbyggefonden.
28	Budget/finansiering	Huslejestigningerne markant højere i forholdet til støtten fra LBF, - hvad skyldes det?	Detaljeret budget for helhedsplanen kan fremsendes ved henvendelse til ejendomskontoret.
29	Budget/finansiering	Hvad er grænsen for vores huslejestigningen?	Der er ikke en fastsat grænse for hvad huslejen må stige, men kommunen skal godkende huslejestigning og finansiering.

30	Genhusning/udflytning	Hvad skal man som beboer have tømt når man skal genhuses?	Som udgangspunkt skal alt tømmes. Det vil sige lejlighed, loftsrum, kælderrum og hvad man evt. har stående af cykler m.v. på fællesarealer. Det må ikke forventes at ens ejendele som efterlades, vil være der når man kommer retur.
31	Genhusning/orientering	Hvor finder vi 3B's afdelinger, som vi kan genhuses i?	Der udsendes en liste i forbindelse med møder om genhusning.. Man kan derudover orientere sig på Boligforeningen 3B's hjemmeside, <a href="http://www.3b.dk">www.3b.dk</a> .
32	Genhusning/orientering	Kan man flytte uden for kommune ved en genhusning?	Som udgangspunkt genhuses man inden for kommunen og til 3B's afdelinger. Genhusningsteamet vil have dialog med hver enkelt beboer med henblik på at finde boliger, der opfylder behov og ønsker.
33	Genhusning/orientering	Kan man blive i den midlertidige genhusning?	Nej.
34	Genhusning/orientering	Kan man "teste" sin bolig efter helhedsplanen er udført og så efterfølgende få en anden, hvis man ikke er tilfreds?	Nej.
35	Genhusning/orientering	Kan vi se alle de fremtidige boligplaner, så vi f.eks. Kan får afklaring af om ens lejlighed er en et- eller to-værelsets lejlighed?	Fremtidige boligtyper kan findes via afdelingens hjemmeside eller ved henvendelse på ejendomskontoret.
36	Genhusning/orientering	Har projektholdet tjekket folkeregisteret?	Ved permanent genhusning skal man som beboer flytte sin folkeregisteradresse til den nye bolig.

			<p>Ved midlertidig genhusning skal man IKKE flytte sin folkeregisteradresse, da man fortsat er lejer af sin bolig i Valby Ejendomme.</p> <p>Genhusningsteamet vejleder jer igennem hele flytteprocessen.</p>
37	Genhusning/økonomi	Får man vedligeholdelseskontoen med sig?	Nej, vedligeholdelseskontoen er tilknyttet lejligheden. Det står en frit for at bruge den før fraflytningen.
38	Genhusning/økonomi	Kompenseres man for de forbedringer man har lavet i sin lejlighed, der går over rådighedsbeløbet?	<p>Boligforbedringer, der er godkendt efter de lovmæssige regler om råderet, godtgøres efter reglerne.</p> <p>Boligforbedringer, der ikke er godkendt efter de lovmæssige regler om råderet, godtgøres ikke.</p> <p>Læs mere om råderet på <a href="http://www.3b.dk">www.3b.dk</a></p>
39	Genhusning/økonomi	Kan man genhuses privat? Og i så fald hvordan håndteres det ift. en husleje kompensation?	Ja, det kan man godt. Hvis man selv finder en midlertidig genhusningsbolig, vil man blive frigjort for huslejebetaling i genhusningsperioden. Man skal selv betale for opmagasinering af indbo, som ikke kan være i den midlertidige genhusningsbolig.
40	Genhusning/tidsplan	Hvor starter projektet/ hvem skal genhuses først?	Der forventes at blive udsendt en plan i januar 2024.
41	Genhusning/tidsplan	Hvor lang tid har man til at flytte ud?	<p>Man har en uge til at flytte.</p> <p>Flyttekasser kan modtages tidligere, således der er længere tid til at pakke ned.</p>



42	Genhusning/tidsplan	Hvorfor er genhusningen ikke startet før?	Helhedsplanen med budget for udførelsen skal først vedtages af afdelingen.
43	Genhusning	Yderligere spørgsmål om genhusning er udskudt til møderne (et til permanent genhusning og et til midlertidig genhusning) der afholdes i januar/februar. Ellers henvises til hjemmesiden hvor præsentationen findes.	
44	Afstemning	Bliver afstemningen den 23. november lige så langtrukket som sidste møde/afstemning?	Nej.
45	Afstemning	Kan man komme med forslag og emner til dagsordenen for mødet den 23. november?	Nej, mødet er et ekstraordinært afdelingsmøde som kun vedrører helhedsplanen.
46	Afstemning	Kan der stemmes ved fuldmagt den 23. november?	Nej.
47	Vaskeri	Udvides vaskeriet eller kommer der et ekstra vaskeri?	Nej, afdelingens vaskerifaciliteter vil være uændrede.
48	Køkken	Jeg har et forholdsvis nyt køkken - men der er ikke isoleret mod facaden og det trækker ind.	Det lyder til der er en utæthed i facaden som ikke skal være der. I dette tilfælde skal der rettes henvendelse til driften.
49	Varme	Radiatortermostaterne virker ikke?	Der skal rettes henvendelse til driften.

50	Genhusning	Skal jeg selv istandsætte min lejlighed hvis jeg skal permanent genhusning	Fraflytning ved permanent genhusning sker på samme vilkår som fraflytning i almindelighed.
51	Genhusning	Interviews - hvorfor har vi ikke gennemført det?	Afventer afstemning ved ekstraordinært afdelingsmøde.