

Sag: Ungdomsbo afd. 29, Fyrparken - helhedsplan

Informationsmøde

Dato/Tid: 4. november 2024
Sted: Stormgade 200, 6700 Esbjerg
Referent: Camilla Hyttel, Kuben Management
Næste møde: Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen tirsdag den 26. november 2024 kl. 17.

Indbudte: 185 lejemål
Tilmeldte: 88 lejemål (120 personer)

Deltagere: Flemming A. Christensen, Direktør, Ungdomsbo
Erik Boyschau, Teknisk chef, Ungdomsbo
Peter Madsen, projektleder, Ungdomsbo

Claus Peter Aanum, Organisationsbestyrelsesformand (dirigent)

Martin Holst, bygherrerådgiver, Kuben Management
Camilla Hyttel, Kuben Management (referent)

Pkt.	Velkomst og præsentation
1.	<p>Erik Boyschau bød velkommen til informationsmødet på vegne af afdelings- og organisationsbestyrelsen samt Ungdomsbo.</p> <p>Helhedsplanen har været længe undervejs, vi startede allerede i 2016, med det indledende arbejde. Økonomien har været svær at få til at hænge sammen og der er ikke råd til det hele i renoveringen, men de mest kritiske elementer er dog taget med.</p> <p>Flemming A. Christensen fortalte overordnet om den økonomiske situation, som har ændret sig meget siden projektets opstart i 2016. Herunder kan bl.a. nævnes Corona-pandemien og krigen i Ukraine, der begge har påvirket markedet og prisen på byggematerialer.</p> <p>Der er derudover også kommet mere konkurrence på boligmarkedet, særligt fra det private marked. På landsplan står der mange almene boliger tomme. Derfor er det vigtigt, at vi har nogle attraktive og tidssvarende boliger, som også i fremtiden kan lejes ud. Vi skal undgå tomgang, da tomgang betales af dispositionsfonden, som er en kasse alle beboere betaler ind til.</p> <p>Uden huslejestigning, har vi ingen renovering > Uden renovering har vi ingen tidssvarende boliger > Uden tidssvarende boliger har vi ingen lejere > Ingen lejere, betyder tomgang.</p>

Pkt.	Dirigent og referent
2.	Formand Claus Peter Aanum blev valgt som dirigent. Camilla Hyttel blev valgt som referent.

Pkt.	Gennemgang af helhedsplanen for renovering af afdelingen
3.	<p>Martin Holst gennemgik indholdet i helhedsplanen for renoveringen af afdelingen.</p> <p>Landsbyggefonden yder støtte, men stiller i samme omgang nogle krav til renoveringen, som skal overholdes. Hvis ikke vi overholder Landsbyggefondens regulativer, så støtter de ikke renoveringen – og så er det afdelingen og Ungdomsbo selv der skal betale det hele.</p> <p>Der er lavet flere tekniske undersøgelser og udarbejdet rapporter, for kortlægning af afdelingens stand og renoveringsbehov. Afdelingen har flere byggetekniske udfordringer, som kræver udbedring.</p> <p>Der er bl.a. registreret råd i tagkonstruktionen, der hvor taget fra bryggerset møder boligens tag. For at løse dette skal hele tagkonstruktionen hæves.</p> <p>Vi ønsker, hvis licitationen går godt at male lofter, fodlister og karme i køkken og/eller entre. Flere beboere har allerede fået malet dette i deres boliger, så i den efterfølgende proces registreres hvert enkelt lejermål, for at afklare om lofterne skal males eller allerede er malet.</p> <p>34 boliger i afdelingen ombygges til tilgængelighed, 17 stk. boligtype 3A og 17 stk. boligtype 4. Landsbyggefonden har bestemt hvilke boliger, der ombygges. Det er ligeledes Landsbyggefonden, der har fastsat antallet på de 34 stk.</p> <p>Boliger der ombygges til tilgængelighed ændres i indretning bl.a. i badeværelse og skabsvæg mellem værelserne. Indretningen i de resterende boliger ændres ikke.</p> <p>Beboerne i de 34 boliger, som ombygges til tilgængelighed, skal genhuses under ombygningen. For beboerne i de resterende boliger opsættes toilet- og badevogne, da disse bliver boende i deres boliger under renoveringen.</p> <p>Der findes to typer genhusning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permanent genhusning, hvor beboeren ikke flytter tilbage til sin bolig efter renoveringen • Midlertidig genhusning, hvor beboeren flytter tilbage til sin bolig efter renoveringen <p>Særlige forhold vedr. genhusning samt toilet- og badevogne kan drøftes med Ungdomsbo's genhusningskonsulent. Genhusningskonsulenten starter dialog med beboerne 6 mdr. før beboeren skal genhuses/der opstilles toilet-/badevogne.</p> <p>Der henvises i øvrigt til præsentationen fra informationsmødet.</p>

Pkt.	Økonomi, finansiering og fremtidig husleje
4.	<p>Martin Holst gennemgik økonomien, finansieringen og huslejekonsekvenserne som følge af helhedsplanen for renoveringen af afdelingen.</p> <p>Landsbyggefonden støtter renoveringen ved at give et realkreditlån med en rente på 3,6 % for de støttede arbejder, derudover giver de besparelser på driftslån samt et løbende tilskud.</p> <p>Landsbyggefonden er en vigtig spiller i realiseringen af renoveringen, og i forhold til at holde huslejen nede på et fornuftigt niveau.</p>

Individuelt huslejbrev er udleveret ved informationsmødet eller lagt i postkassen hos de beboere, som ikke kunne deltage. På huslejbrevet fremgår din nuværende husleje og eventuelle omkostninger til råderetssager samt din fremtidige husleje efter renoveringen.

Huslejen er angivet i nutidsværdier, hvis renoveringen var færdig i dag. Huslejen vil stige årligt med minimum 2 %.

Der henvises i øvrigt til præsentationen fra informationsmødet og udleverede informationsmateriale.

Pkt. Den videre proces

5. Martin Holst gennemgik den videre proces for helhedsplanen for renovering af afdelingen.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen tirsdag den 26. november 2024.

Der laves en gennemgang af alle boliger i afdelingen inden byggestart.

Hvis anlægsøkonomien er højere ved licitationen end den godkendte økonomi, så går dialog med Landsbyggefonden i gang. Hvis er tale om en væsentlig forhøjelse skal projektet godkendes igen. Hvis der ikke er tale om en væsentlig ændring/forhøjelse, så orienteres beboerne blot om projekt, økonomi og licitationsresultat.

Derudover holder vi jer orienteret løbende under hele projektet, herunder inden byggestart.

Der blev udleveret en informationsfolder og et individuelt huslejbrev omkring helhedsplanen. Informationsmaterialet uploades på Ungdomsbos hjemmeside.

Der henvises til præsentationen fra informationsmødet.

Pkt. Spørgsmål og svar

6. **Spørgsmål fra beboerne på informationsmødet:**

Spørgsmål: Hvor skal vi bo, hvis hele gavlen nedbrydes?

6.1 Svar: Indervæggen bliver stående på gavlene. Der nedbrydes kun fra udvendig side, hvorefter der opbygges nye tætte gavle med mere isolering.

Spørgsmål: Når det hele fjernes omkring bryggers, vil det også sige, at det indvendige skal fjernes? Nogle har monteret elementer i bryggerset. Bliver de taget ned og stillet op igen?

6.2 Svar: Ja. Hele konstruktionen er generelt i meget dårlig stand. Dog hvis der skulle være nogle konstruktioner, som er ok, så genbruges de. Ved udskiftning af den lette beklædning omkring bryggers, skal vi sikre, at væggen ikke bliver tykkere, da det vil øge boligarealet (BBR) og dermed også øge huslejen.

Elementer i bryggerset monteres som udgangspunkt igen. Hvis boligforeningen har godkendt arbejdet gennem en råderetssag, så skal boligforeningen sørge for at nedtage og opføre elementerne igen. Har man ingen godkendelse er det beboerens egen opgave at tage ned og sætte op igen.

Der findes mange råderetssager i afdelingen. Ungdomsbo vil være behjælpelig med at finde en løsning.

6.3	<p><u>Spørgsmål:</u> Er der hulrum i murværket? Kan der ikke sprøjtes ekstra isolering ind? Er der taget højde for om, isoleringen i væggene er sunket?</p> <p><u>Svar:</u> Bygningerne er allerede efterisolering med indblæsning af isolering i hulrum. Isoleringen i gavlene er blevet undersøgt, og denne er ikke sunket, derfor formoder vi, at isoleringen i facaderne heller ikke er – bl.a. pga. måden det er bygget på.</p>
6.4	<p><u>Spørgsmål:</u> Fire boliger i afdelingen har fået skiftet taget efter en brand. Skal taget på disse boliger også skiftes, selvom det er nyt?</p> <p><u>Svar:</u> Vi har ikke projekteret færdig endnu, men som udgangspunktet skal taget også skiftes her, da tagkonstruktionen skal hæves for at skabe tilstrækkelig plads til ventilation ved overgangen fra bryggerstaget.</p>
6.5	<p><u>Spørgsmål:</u> Boliger i den gamle festsal 348 A og 348 B er nyere end de resterende. Hvordan gælder helhedsplanen for disse boliger? Badeværelser er f.eks. fine og hvide (18 år gamle), som ikke er råderetssag.</p> <p><u>Svar:</u> Arbejderne i helhedsplanen gælder som udgangspunkt også for disse boliger, men vi river selvfølgelig ikke noget ned, som er i god stand. Vi undersøger nærmere forholdene vedr. disse to boliger og vil i den forbindelse besøge boligerne.</p>
6.6	<p><u>Spørgsmål:</u> Ovenlysvindue i badeværelse, hvad sker der med det? Bliver nye vinduer med snoretræk eller automatisk?</p> <p><u>Svar:</u> Ovenlysvindue i badeværelse bliver skiftet til nye. Det vides endnu ikke om de nye vinduer bliver med snoretræk eller automatisk. Formentlig med snoretræk, som i dag.</p>
6.7	<p><u>Spørgsmål:</u> En beboer gjorde opmærksom på udfordringer med strømmen i boligerne og stikkontakter, der falder ud af væggene.</p> <p><u>Svar:</u> Strøm og stikkontakter i boligerne er opført efter gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, og er derfor stadigvæk gældende. Der har desværre ikke været råd til i renoveringen at opdatere dette til nutidig gældende lovgivning.</p>
6.8	<p><u>Spørgsmål:</u> Sker der noget med gulvvarmen?</p> <p><u>Svar:</u> Gulvvarmen forbliver som den er.</p>
6.9	<p><u>Spørgsmål:</u> En beboer informerede om, at der er mange knasthuller i loftet. Hvis lofterne kun males, så bliver de ikke udbedret. Skal sådan et loft ikke udskiftes?</p> <p><u>Svar:</u> Lofternes males, der er ikke råd til nye lofter.</p>
6.10	<p><u>Spørgsmål:</u> En beboer oplever, at den lette facadebeklædning mod haven har en meget lav isoleringsevne. Kan der ikke laves en bedre klimaskærm? F.eks. udskiftning af den lette konstruktion under vinduet mod haven.</p> <p><u>Svar:</u> Den omtalte konstruktion fejler ikke noget og er isoleret med ca. 100 mm. Vi medtager forslaget om udskiftning af det lette parti som en mulig option i licitationen, så vi evt. efterfølgende kan tilkøbe det.</p>

6.11	<p><u>Spørgsmål:</u> Bliver væg mellem køkken og stue, som allerede er revet ned, bygget op igen, som vist på tegningerne for tilgængelighedsboligerne? Væggen var fjernet, da beboeren flyttede ind.</p> <p><u>Svar:</u> Hvis Ungdomsbo har godkendt fjernelsen, så bliver den ikke bygget op igen.</p>
6.12	<p><u>Spørgsmål:</u> Bliver dør direkte fra soveværelse ind til badeværelset fjernet i tilgængelighedsboligerne?</p> <p><u>Svar:</u> I de boliger, hvor der ombygges til tilgængelighed, her fjernes døren, for at badeværelset kan overholde kravene til tilgængelighed.</p>
6.13	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvorfor skal badeværelserne i tilgængelighedsboligerne ikke laves større, ift. hjemmeplejen? Beboeren tilføjede, at hun har en mand i kørestol, som ikke kan vende rundt på badeværelset i dag. Derudover er hjemmeplejen heller ikke tilfreds med størrelsen, da der ikke kan være de nødvendige hjælpemidler.</p> <p><u>Svar:</u> Badeværelserne ombygges i tilgængelighedsboliger, så de overholder kravene og bl.a. har den nødvendige venderadius. Landsbyggefonden har accepteret indretningen af badeværelserne, og de mener ikke, at de er for små. Det er ikke en plejebolig, men en tilgængelighedsbolig.</p>
6.14	<p><u>Spørgsmål:</u> Kan man i renoveringen ikke nøjes med at lave arbejderne ift. det udvendige, og undlade at ombygge f.eks. badeværelser?</p> <p><u>Svar:</u> Vi er nødt til at lave begge dele, for at få støtte fra Landsbyggefonden.</p>
6.15	<p><u>Spørgsmål:</u> Bevares skraldeskurene?</p> <p><u>Svar:</u> Omkring tilgængelighedsboligerne reguleres terrænet, så der skabes niveaufri adgang. Derudover ombygges skuret, så der kan sikres venderadius foran hoveddøren. Skurene i de resterende boliger bibeholdes, da de kan anvendes til bl.a. opbevaring af haveredskaber mv.</p> <p>Beboerne er glade for at skurene bibeholdes.</p>
6.16	<p><u>Spørgsmål:</u> En beboer fortalte, at hun i en anden afdeling har oplevet, at hækkene blev fjernet, da der skulle lægges nye fliser. Kommer det også til at ske i vores afdeling?</p> <p><u>Svar:</u> Det vides ikke endnu, men der orienteres løbende under processen.</p>
6.17	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvor længe kan man forvente at skulle være genhuset?</p> <p><u>Svar:</u> Byggeperioden er estimeret til 2 år, genhusningen er afhængig af, hvor mange boliger, der renoveres ad gangen. Genhusning vil forventeligt vare mellem 3 og 6 måneder.</p>
6.18	<p><u>Spørgsmål:</u> Skal man ved genhusning flytte alle sine ejendele, selvom der ikke skal laves noget i f.eks. stuen? Skal lofterne også ryddes helt?</p> <p><u>Svar:</u> Alt skal flyttes med beboeren, bl.a. pga. forsikring. Hvis der i genhusningsboligen ikke er plads til alle ens ejendele, så vil de blive opbevaret i et depotrum. Lofterne skal desuden også ryddes fuldstændigt, da der skal laves nyt tag.</p>

6.19	<p><u>Spørgsmål:</u> Er vi tvunget til at få moderniseret badeværelser? I en anden boligforening har beboerne kunne stemme om det enkeltvist.</p> <p><u>Svar:</u> Ja, det er en samlet pakke. Der stemmes om hele helhedsplanen, ikke om delelementer.</p>
6.20	<p><u>Spørgsmål:</u> Ift. toilet- og badevogne. Hvad hvis en beboer er dårligt gående og skal op flere gange om natten? Derudover, hvor langt væk kan man risikere at blive genhuset?</p> <p><u>Svar:</u> Det håndteres i forbindelse med dialog med genhusningskonsulent.</p>
6.21	<p><u>Spørgsmål:</u> Tidligere har jeg oplevet, at der har været meget støj, i forbindelse med en anden renovering.</p> <p><u>Svar:</u> Umiddelbart har vi vurderet, at støjen vil være acceptabel, men vi forstår selvfølgelig godt, at den vil være irriterende.</p>
6.22	<p><u>Spørgsmål:</u> Har der været nogle overvejelser om genbrug i projektet? Om, hvorvidt der er nogle andre, der kan gøre brug af materialerne, som udskiftes?</p> <p><u>Svar:</u> Fokus har været, at få økonomien i dette projekt til at hænge sammen. Dog vil entreprenøren kunne få f.eks. tagsten og tagrender, så han efterfølgende vil kunne sælge dem videre.</p>
6.23	<p><u>Spørgsmål:</u> Er der en plan B, hvis helhedsplanen bliver stemt ned d. 26. november?</p> <p><u>Svar:</u> I tilfælde af at helhedsplanen stemmes ned, så skal der først afholdes et ordinært afdelingsmøde inden, der kan stemmes om renoveringen igen – men der er ingen chance for, at projektet på det tidspunkt er blevet billigere.</p> <p>En beboer bemærkede, at vi jo skal have renoveret, for ellers falder husene ned over hovederne på os. Der var generelt en god stemning for at komme og stemme til det ekstraordinære afdelingsmøde d. 26. november.</p>
6.24	<p><u>Spørgsmål:</u> Informerer Ungdomsbo ikke personer på ventelisten, at der skal ske en stor renovering i afdelingen?</p> <p><u>Svar:</u> De informeres ikke endnu. Så snart det er fastlagt og helhedsplanen er stemt igennem, så sendes der information ud til de personer, som får tilbudt en bolig i afdelingen. Derfor har personer på nuværende tidspunkt ikke fået noget at vide.</p>
6.25	<p><u>Spørgsmål:</u> Hvordan fungerer det ift. tilbagebetaling af realkreditlån for en almen bolig?</p> <p><u>Svar:</u> I modsætning til private realkreditlån, så vil man i almene realkreditlån fastholde den årlige ydelse, også efter udløb af lånet. Efter udløb af lånet indbetales denne ydelse til Landsbyggefonden. Denne praksis er lovbestemt.</p>
6.26	<p><u>Spørgsmål:</u> hvordan kan vi være sikre på, at Ungdomsbo ikke bliver ved med at øge huslejen?</p> <p><u>Svar:</u> Der er lavet et driftsbudget, som sikrer, at der også i fremtiden er råd til vedligehold – dette er indregnet i projektet og den fremtidige husleje. Alt det nye, der renoveres i helhedsplanen, kræver ikke vedligehold med det samme, men først om nogle år.</p>

6.27	<p><u>Spørgsmål:</u> Laves der sikring mod brandspredning i tagrummet?</p> <p><u>Svar:</u> Det nye tag laves efter gældende regler, også ift. brand. Det vides endnu ikke, hvilket tag det præcist bliver, da der er flere forhold, som der skal tages højde for.</p>
------	---