



Spørgsmål fra beboere til den tilrettede helhedsplan i Søndergården

Ekstraordinært afdelingsmøde den 31. marts 2025

Nr.	Spørgsmål	Svar
1	Jeg bor i en 67 m2 bolig, men i materialet står, at min bolig er 68 m2. Er det en fejl?	<i>Nej, det er ikke en fejl. I forbindelse med udarbejdelse af den tilpassede helhedsplan har en landmåler været ude og kontrolopmåle boligerne i afdelingen. De arealer, der fremgår af materialet er resultatet af landmålerens opmålinger, og derfor kan din bolig være anført med et andet areal end din lejekontrakt angiver. Hvis helhedsplanen godkendes, vil arealerne blive tilrettet etapevis.</i>
2	Jeg kan se en huslejestigning på 303 kr. for min bolig, hvor den anden tilsvarende 2-værelses bolig kun har en stigning på 246 kr. Hvad er årsagen til det?	<i>Alle boliger er nyligt blevet opmålt af en lokal landinspektør. Stigningen på kr. 303 pr. måned svarer til en bolig på 68 m2. Stigningen på kr. 246 pr. måned svarer til en bolig på 67 m2. Se i øvrigt svaret ovenfor.</i>
3	Bliver der obligatorisk opsat udendørs vandhaner i haverne, så vi kan komme til at vande særlige vækster i vores haver, mens vi er genhuset? Det er planter, som vi er meget ømme om, og som ikke må gå til.	<i>Der etableres nye udehaner i afsnit 1, men disse kan først betjenes efter tilbageflytning. Der opsættes kun midlertidige haner til entreprenørbrug. Vi ser ind i at etablere et plantehotel, hvor særlige vækster kan opbevares i genhusningsperioden. Her har beboerne selv ansvaret for pasning af de pågældende planter.</i>
4	Hvad er årsagen til udskiftningen af gavltrekanter i Curdtslund og Bådsmannsstræde når der for ca. 10 år siden blev opsat stålplader, der skulle være vedligeholdelsesfrie?	<i>Et nyt tag kræver ændringer i konstruktion og taget hæves en smule. Derfor skiftes beklædning på gavltrekanter også. Desuden opnås et ensartet udtryk i hele Søndergården.</i>
5	Hvad er årsagen til udskiftningen af tag i Curtslund og Bådsmannsstræde? "Bolius" beskriver en levealder på ca. 80 år. Tagene er lavet i 1982, altså 43 år gamle. Kan man udskifte tag uden at forbedre isolering i fht. bygningsreglementet?	<i>Levetidstabeller og en granskningsrapport fra Landsbyggefonden viser, at taget har overstået sin levetid. Tagrummet efterisoleres op til gældende U-værdikrav.</i>



6	Varmesystem er ikke beskrevet i Helhedsplanen, men tidligere er det beskrevet som underdimensioneret til fjernvarme.	<i>Centralvarmesystemet udskiftes komplet.</i>
7	Afvikles med 9 kr. pr. m2 pr. år, hvilket så forventeligt lægges til huslejen. Vores lejlighed på 79 m2 vil derfor stige med 59,25 kr. pr. måned 1. år og 1.775,5 kr. pr. måned efter 30 år. Er dette korrekt?	<i>Samlet set for afdelingen aftrappes driftsstøtten med t.kr. 63 pr. år. Aftrapningen påbegyndes 4 år efter udbetalingen af driftsstøtten påbegyndes. Aftrapningen stopper når realkreditlånet er tilbagebetalt. Aftrapningen pr. måned udgør 59,25 kr. år 1 og når man ganger med 30 års aftrapning, udgør den samlede aftrapning kr. 1.777,50 pr. måned efter 30 år for en bolig på 79 m2.</i>
8	Bryggersdøren danner en del kondens om vinteren. Der kommer til at mangle lys i entreen når dørhullet til køkken lukkes og der ikke kommer lys gennem døren. Kunne man ikke undlade gavltrekanterne og bruge pengene på yderdøre?	<i>Bryggersdør skiftes ikke i afsnit 2 under helhedsplanen. Derudover bør projektet ikke ændres nu, da der er indgået kontrakt med entreprenører.</i>
9	Hvad med og sløjfe vindfanget i boligtype G ligesom i boligtype G-T. Det vil give større muligheder for udnyttelse af entreen ligesom i boligtype G-T.	<i>Projektet bør ikke ændres nu efter kontraktindgåelse med entreprenører.</i>
10	Hvordan bliver de fremtidige adgangsforhold til vores boliger? Bliver der mulighed for ærindekørsel m.m.?	<i>Nye belægnings er ikke en del af helhedsplanen. Det er fortsat hensigten, at ærindekørsel vil være mulig.</i>
11	Hvad er begrundelsen for at der ikke udskiftes døre i afsnit II? Så vidt jeg husker har afsnit I fået udskifte døre i afdelingens levetid. Dørene i afsnit II der dem husene er født med og låsesystemet er utidssvarende.	<i>Hoveddørene har været drøftet og det er vurderet at dørene på afsnit 2 er af nyere dato hvorfor disse ikke udskiftes. <i>Låsesystemet i Søndergården udskiftes med et tidssvarende system i forbindelse med helhedsplanen.</i></i>
12	Ved sidste beboermøde fik vi oplyst, at Landsbyggefonden betaler for lejligheder der står tomme i projekteringsperioden (se konto 201.1) og at banklån på kr. 14.971.376 - konto 424 er forbedringsarbejder vedr. helhedsplanen.	



	<p>Mine spørgsmål er så:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Er disse poster indeholdt i det reviderede byggeregnskabet og forsvinder dermed fra afdelingens regnskab når Helhedsplanen er afsluttet? 2) Står vi med skyldig lejeindtægt til Landsbyggefonden og et banklån der skal afdrages hvis der stemmes nej til Helhedsplanen. 3) Hvad med de henlæggelser til forbedringsarbejder – vi havde ved Helhedsplanens opstart – er de tabt hvis Helhedsplanen nedstemmes. 	<p><i>Alle udgifter til genhusning er indregnet i anlægsbudgettet (skema B). Når det samlede projekt er færdigt, udarbejdes der et byggeregnskab. (skema C).</i></p> <p><i>Det der i spørgsmålet kaldes "skyldig lejeindtægt til Landsbyggefonden" er trukket på byggelånet og overført til afdelingen, så den budgetterede lejeindtægt stemmer til den budgetterede indtægt. Såfremt der stemmes nej til Helhedsplanen vil de afholdte udgifter indgå i en nærmere drøftelse med Landsbyggefonden, idet der skal findes en løsning i den endelige finansiering. Der findes sædvanligvis en løsning, hvor afdelingen ikke vil blive belastet i særlig grad.</i></p> <p><i>Afhængig af løsning jf. punkt 2 ovenfor, så vil henlæggelserne ikke blive berørt i særlig grad, og der tages forbehold for et endeligt svar.</i></p>
13	<p>Jeg kan se vi ikke får skiftet yderdøre i Bådsmannsstræde 22. De er meget utætte, plus når der bliver sløjftet en dør til stuen vil der blive meget mørkt i entreen, så det må da være på sin plads at der kommer en glasdør som hoveddør.</p>	<p><i>Hoveddørene har været drøftet i projektet, og det er vurderet at dørene på afsnit 2 er af nyere dato hvorfor disse ikke udskiftes.</i></p>
14	<p>Med hensyn til radonsikring: Bliver betongulvet brækket op og der bliver isoleret? Hvad sker der?</p>	<p><i>Gulvet i badeværelse bliver brudt op, efterisoleret og lagt gulvvarme. I øvrige rum brydes betongulve op i nødvendigt omfang for etablering af nye varmeinstallationer. Slutteligt udføres der radontætning med egnet radonmembran inkl. tætning omkring gennemføringer i betondæk.</i></p>
15	<p>Når jeg ser på plantegningen kan jeg se, at skorstenen ikke bliver fjernet og at der heller ikke er noget vindue i bryggerset. Det ville ødelægge hele rummet.</p>	<p><i>Skorstenen i bryggerset fjernes i alle boliger.</i></p>