

Infomøde om Elleparkens helhedsplan tirsdag den 12. marts 2024
Opsamling på spørgsmål og svar fra mødet.

Hvem er entreprenøren?

Hanson og Knudsen A/S. Fra Fyn, er datterselskab til Per Aarsleff A/S – meget håndværkspræget, med et godt rygte.

Hvor i planen ligger opdateringen af varmecentralen?

Den ligger midt i bebyggelsen, så det bliver taget løbende.

Hvad med parkeringspladser?

Alle parkeringspladserne bliver flyttet op på Bekkergårds Vænge. Det kommer til at give ca. den samme mængde pladser.

Vil det sige, at der ikke kommer parkeringspladser på stikvejene?

Ja, det vil det sige, bortset fra enkelte handicappladser.

Bliver der lukket for indkørsel fra Gl Køge Landevej?

Nej.

Hvordan kan det være, at man ikke har flyttet støjskærmen, så enderne også bliver støjbeskyttet?

Det er et spørgsmål om økonomi, det bliver simpelthen for dyrt. Man kan som afdeling vælge at etablere mere støjskærm senere. Landsbyggefonden støtter kun det omfang af støjskærm der er i projektet.

Har man kigget på trappetrinnene ind til opgangene?

Ja, det kommer nye trappetrin, hvis disse er defekt eller nedslidt.

Jeg savner nogle tal. Hvad giver landsbyggefonden?

Det kommer under økonomipunktet.

Der er mange ting at tage stilling til. Kan vi få et møde, hvor udendørsarealerne bliver gået mere igennem?

Følgegruppen har talt om at lave forskellige beboermøder om fx udearealerne. Dette kræver dog, at helhedsplanen bliver vedtaget, ellers er der ikke noget at gå videre med.

Jeg tænker på, hvorfor man har valgt at prioritere de to små hjørner i glas. Det ville give mere at afskærme i enderne. Fx for støjen fra krydset?

Det ville give en enormt lang afskærmning og ville være svært at få det til at lykkes i praksis. Landsbyggefonden støtter nogle typer projekter og det sætter også nogle begrænsninger.

Du siger, at hvis man stemmer nej, falder det hele. Er der ikke en plan B? Når der nu det er en så voldsom prisstigning.
Nej. Helhedsplanen er en samlet pakke.

Apropos afstemning. Hvad med dem, som ikke møder op og stemmer? Er det nej stemmer eller hvad? Hvad hvis mange beboere ikke stemmer?
Dem, som ikke møder op og stemmer, de har ingen indflydelse. Sådan fungerer demokratiet. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 19. marts kan deltagerne stille forslag om urafstemning. Forslaget bliver vedtaget, hvis mindst 25% af de fremmødte stemmer for en urafstemning

Det kan ikke passe at det er "take it or leave it"?
Jo, desværre.

Kan du fortælle mig lidt om den nye varmecentral og varmeanlæg. Er nyt varmeanlæg og radiatorer dimensioneret ekstra stort/dyrt for at imødekomme fremtidige HOFOR krav til "Lavtemperatur anlæg"?
På mødet blev lovet et opfølgende svar på dette spørgsmål, da der ikke kunne svares præcist på mødet.

Opfølgende svar:
Ny varmecentral og radiatorer i Elleparken dimensioneres efter HOFOR's "Tekniske bestemmelser for fjernvarme, 2023" og der er ikke dimensioneret ekstra stort/dyrt.

Hvor bliver der isoleret?
Ved gavle og brystninger primært.

Også under stuevinduerne som jeg har forstået?
Ja, præcis – alle steder hvor radiatoren er placeret i en niche i ydervæggen.

Bliver der hulmursisoleret som del af helhedsplanen?
Helhedsplan indeholder efterisolering af gavle, brystninger og der isoleres i forbindelse med nyt tag. Hule og massive ydervægge på facader bevares uændret.

Efter mødet er der videre fuldt op på spørgsmålet; og det forholder sig således at der som grundlag for skema-A er udført en totaløkonomisk beregning over omkostningen ved at efterisolere hele facaden mod hvad det koster i varme. Beregningen påviste, at det ville tage mere end 50 år før den økonomiske besparelse i varme vil være rentabel. En fuld facadeisolering har derfor ikke været en del af skema-A beslutningen.

Hvordan ser den ud efter 75 år?
Den er, som man kan forvente, efter så mange år.

Der står noget med delvis udskiftning af el?

Vi udskifter grundinstallation og så bliver det en afvejning af, hvor meget der skal skiftes i de enkelte blokke. I nogle boliger ser man, at lejer selv har etableret supplerende stikkontakter i boligen. Er installationen lovlig bevares den uændret, er installationen ulovlig, nedtages den.

Kommer der nye klinker på badeværelset. Fra gulv til loft?

Der kommer gulv til loft i brusenichen.

Jeg forstår ikke helt køkkenplanen. Vinduesplaceringen bliver jo ikke rykket og jeg kan ikke se, at der er plads nok til, at køleskabet kan stå der. Flytter I også indgangen til køkkenet/væggen, så det passer?

Ja, det gør vi. Man skal bare være opmærksom på, at man får mindre skabsplads, hvis man vælger det aflange køkken i stedet for det L-formede køkken. Hvor beboer ikke flytter tilbage til boligen, etableres L-formet køkken, idet det er den løsning, KAB/SAB anbefaler.

Lige i forhold til køkkenet. Kommer bordet op i højden?

Ja de kommer op i standardhøjde. (90 cm)

Hvad hvis lejligheder over hinanden vælger forskellige typer køkken? I forhold til rør osv.

Det bliver lidt en udfordring, men det kan løses.

Nu vi er ved køkkener og tvangsudsugning. Folk oplever ofte, at man har støj fra emfang. Det kunne være fint hvis man lige skeler til, hvor meget de emfang, som kommer op støjer. Luft støjer, så der behøver ikke være nogen motor?

Der er nogle krav til, hvor meget de her må støje og det er vi helt opmærksomme på. Vi er blevet pålagt af landsbyggefonden at lave noget, der hedder behovsstyret ventilation. Det er ikke noget, som er mere generende end det tilladte. Entreprenøren skal fremlægge alle de materialer, som kommer ind i boligen, så det skal vi jo i hvert fald gennemgå.

Indeklima. Jeg har der, hvor jeg bor, et kæmpe problem med røg. Jeg har boet her i 25 år og problemet er blevet meget markant de sidste to år. Har andre oplevet, at det er blevet værre de senere år? Er det noget, som der bliver gjort noget ved?

Det er en gammel bygningsmasse og den renovation vi laver, burde tage noget af det. Der er dog ikke isolering mellem etagerne med i projektet, så det er ikke noget som specifikt er med. Nogle af tiltagene i projektet kan måske/måske ikke hjælpe på det. Men der kan ikke gives nogen garanti.

Der var to forskellige slags udluftning alt efter hvilken blok man bor i?

Det er korrekt. I alle A og B blokke etableres der smart behovsstyret ventilation og i alle C blokke etableres der central balanceret ventilation.

I dag har vi en regel om, at træværket skal males i en underlig musegrå farve. Tiderne har ændret sig. Bliver det fortsat sådan?

De nye fodpaneler bliver hvide. Hvis der er regler om det, så er det noget, afdelingsmødet har besluttet. Afdelingens reglefter skal tilpasses efter renoveringen, så de lokale retningslinjer stemmer overens med de arbejder og valg, der er taget i forbindelse med helhedsplanen.

Der var noget med overfladebehandlingen af væggene? Bliver det fortsat med savsmuldstapet? Det skal også fjernes fra vedligeholdelsesreglementet.

Ja, det er klart, at med de renoveringer, som bliver lavet, skal vi have opdateret diverse vedligeholdelsesprotokoller.

Det lyder fantastisk med de store tal, men i bund og grund handler det jo om, hvad vi skal betale mere om måneden også selvom vi bliver meget tilgodeset. Vi bor jo et sted, som vi er glade for at bo, men som vi også kan betale.

Vi fortæller om lidt, hvad det betyder i huslejestigning. Vi nævnte tidligere, at det var en pakkeløsning og det er fordi, der er så mange forskellige aktører, som putter penge i. Man kan ikke få de penge andre steder fra.

Jeg synes, det er vigtigt at sige, at uanset om vi beslutter det her, så skal vi have ordnet taget. Der er nogle ting, som skal fikses og det ender bare med at koste endnu flere penge, end det vi ser her. Det er ikke fordi vi pludselig kan få det billigere, det bliver i stedet dyrere.

Huslejestigningen bliver på 26,7 % - der er ikke regnet besparelse på varme ind i.

Vil det sige, at de nye tagboliger får samme kvadratmeterpris?

Nej, den bliver højere. Når vi bygger, er der to budgetter. Tagboligerne bliver opført som en selvstændig afdeling, men vi anbefaler, at I lægger de to afdelinger sammen.

Hvorfor har KAB ikke indhentet billige lån, da vi vedtog planen i første omgang? Det må man ikke. Ikke før man har et projekt.

Prøver I at undersøge, om man kan få billigere renter løbende?

Vi gør det i etaper, der er fem etaper i denne byggesag. Det kan være, at man er heldig, at man kan få et billigere lån til nogle etaper. Når man skal optage realkreditlån, gør man det løbende – det samme gør sig gældende med huslejestigningen. Når man flytter tilbage til egen bolig efter endt genhusning, stiger huslejen. Man kan eventuelt undersøge, om huslejestigning gør en berettiget til boligsikring: www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt

Hvor meget er ikke landsbyggefonden men realkreditlån?

318 mio. Vi synes, at vi har fundet et rigtig godt niveau, for I bor altså ret billigt og det bliver fortsat relativt billigt for området.

Hvor har presset (for renovering) været henne i de sidste 75 år?

Nu er tingene i en så dårlig forfatning, at de skal laves.

Bliver det hele sendt rundt?

Præsentation kommer på hjemmesiden. Spørgsmål og svar bliver husstandsomdelt.

Du henviste til en hjemmeside. Var det KABs?

Nej SABs hjemmeside: www.sab-bolig.dk/boligafdelinger/alfabetisk-oversigt/elleparken

Jeg er en af dem som går og venter på en treværelses. Når vi bliver genhuset og skal tilbage, kan man så i den proces flytte i en ledig treværelses, så man ikke skal flytte to gange? Man kan spare nogle flytninger og noget bøv. Det kunne være et stort ønske.

Det kommer an på typen af genhusning. Man kan ikke ændre en midlertidig genhusning til en permanent genhusning. De tomme lejligheder bliver udlejet efter hjul – intern, ekstern, kommune. Men der kommer jo fx også 56 nye tagboliger. Det er et puslespil, som der arbejdes på og det kan vi ikke sige noget om på nuværende tidspunkt.

Der har været blokeret for udlejning rigtig længe. Der arbejdes for at kunne åbne op for udlejning igen?

Når boligerne er renoveret, kommer de på markedet igen. Der kommer ikke nye midlertidige udlejninger.

Der var en slide vi ikke fik set, den med valg af farver? Bliver det dem?

Hensigten er, at entreprenøren lægger sig så tæt som muligt på det foreslåede farver. De har dog frit produktvalg. Farverne bliver vist frem, når entreprenøren er kommet med de endelige produkter.

Gulvet i gangene skal skiftes? Stadig træ?

Ja, parketgulv som i kender.

Bliver de gulve, som ikke bliver skiftet slebet?

Nej, det er ikke med i projektet, men det bliver afvejet løbende.

Hvornår skal vi vælge farver?

Der bliver lavet et katalog og så skal I vælge etapevis. Dvs. i forbindelse med at arbejderne opstarter i de enkelte blokke.

Der har været snak om skimmelsvamp, det kommer jo nede fra kælderen i hvert fald i den opgang, jeg bor i. Hvad bliver der gjort ved kælderen?

Det er ret forskelligt, hvor skimmelsvamp sætter sig. Men det er ikke med i projektet. Det kan f.eks. skyldes, at der er nogle problemer med kloakken ved dig. Det er noget vi har øje for, når vi går det igennem.

Hvorfor kan nogle ting ikke gå hurtige? Det kunne være rart at se de udspecificerede udgifter. Det virker besynderligt ikke at kunne se, hvad udgifterne konkret dækker over.

Udbudsloven umuliggør at fremlægge de udspecificerede tilbud, vi har fået.

Hvordan kan man sige noget om samlet pris, hvis der skal laves forskellige typer køkkener og man ikke ved det på forhånd?

Det er fordi udgifterne er ca. de samme til de to køkkentyper.

Kan det pludselig blive dyrere? Kan vi være sikre på, at der ikke kommer ekstra ting til?

Den huslejestigning, I får, er den, som I stemmer igennem. Men man kan jo i og for sig ikke sige noget om, hvad der kommer til at ske. Kommer det til at bliver meget dyrere af den ene eller den anden grund, så skal der i princippet stemmes igen.

Hvordan med vedligeholdelseskontoen?

Det er sådan, at vedligeholdelseskontoen følger boligen og ikke beboeren. Får man tilbudt en ny bolig, fremgår det, hvor meget der er på vedligeholdelseskontoen i den nye bolig.