



Spørgsmål og svar til Helhedsplan, for AKB, København afdeling Bellahøj

Indledning

Her kan du læse de indkomne spørgsmål som er stillet til materialet som præsenterer den samlede helhedsplan for Bellahøj. Nogle spørgsmål og svar kan være af teknisk karakter, mens andre er mere overordnede. Vi har følt det er nødvendigt også at medtage kommentarer, da de normalt ville kunne være fremført på et afdelingsmøde.

Vi har ikke medtaget personfølsomme spørgsmål, og fordi det deles rundt til alle, så har vi fjernet navne på spørgsmålsstillere. Det er for at være sikker på, at vi ikke kommer i konflikt med persondataforordningen også kendt som GDPR.

Spørgsmålene er tematiseret, og hvis det samme spørgsmål er stillet flere gange, fremgår det. Formulering af spørgsmål kan være forkortet for at lette forståelsen.

Spørgsmål til proces

Spørgsmål: *Hvorfor kan vi ikke vente med afstemningen til vi kan samles igen?*

Svar: Det har været vigtigt for følgegruppe at få alle dele af projektet gennemarbejdet. Derfor var afdelingsmødet sat til det absolut sidste tidspunkt, så vi kunne præsenterer et gennemarbejdet projekt. Det er ikke forsvarligt at udskyde beslutningen til senere, da de økonomiske konsekvenser potentielt er uoverskuelige.

Spørgsmål: *Er det lovligt at gå direkte til urafstemning?*

Svar: Ja, det er lovligt. Transport- og Boligministeriet har med "Bekendtgørelsen om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19" givet tilladelse til at boligorganisationen efter bekendtgørelsens § 4, stk. 4, kan sende spørgsmål, som skal besluttes på et afdelingsmøde, til urafstemning. Det kan fx være beslutning om at gennemføre en helhedsplan i afdelingen. Bestemmelserne i bekendtgørelsen gælder foreløbig frem til 28. februar 2021.

Spørgsmål til Køkken

Spørgsmål om køkkenskabe: *Vil det i forbindelse med valg køkkenelementer, også være muligt at vælge indmad i køkkenskabene. Jeg tænker eksempelvis på udtrækshylder i stedet for faste hylder, og karruseller i hjørne skabene? Eller bliver det køkkenskabe fra en fabrikat, så man efterfølgende selv kan købe indhold til skabene?*

Svar køkkenskabe: Det vil desværre ikke være muligt at vælge indmaden i køkkenskabene, da denne er fastlagt. Det vides endnu ikke, hvilken konkret køkkenproducent der kommer til at levere de nye køkkener. Men det bliver med stor sandsynlighed en af de kendte og store producenter, og det antages derfor at det vil være muligt efterfølgende selv at ændre i køkkenskabenes indmad (f.eks. at udskifte faste hylder med udtrækshylder). Det forudsætter dog afdelingens forudgående tilladelse.



Spørgsmål om radiator i køkken. På den omdelte tegning er radiatoren i køkkenet ikke med. Er det fordi den bliver fjernet?

Svar: Det er planlagt, at radiatoren i køkkenet kommer til at side på væggen mod forstuen, til venstre for døren når man ser fra forstuen og ind i køkkenet.

Spørgsmål om komfurer: Hej vil spørge om det er muligt at skille komfur og ovn så komfur kommer op i højden?

Svar: De nye køkkener udføres ikke med komfur. De nye køkkener udføres derimod med indbygningsovn og i køkkenbordpladen nedfældet kogefelt. Kogefeltets højde er dermed styret af bordpladehøjden. Vi forventer at overkant bordplade vil blive ca. 88 cm over færdigt gulv (med forbehold for evt. nødvendig justering af bordpladehøjden).

Spørgsmål om skabe: Der er indkommet 2 spørgsmål/kommentarer til skabsløsningerne og reduktion af skabsplads.

- 1) Indretningen må kunne optimeres ift. at tilvejebringe mere skabsplads i køkkenet boligtype 3.C6. Den foreslåede løsning giver en reduktion på 11 skabe ift. mit nuværende køkken. En af helhedsplanens krav/mål er et ønske om at sikre, at køkkenet appellerer til nuværende og fremtidige beboer. Det gør en reduktion på 11 skabe på ingen måde... For at stemme ja til helhedsplanen, må I komme med et løsningsforslag, der indeholder flere skabe i køkkenet (fx skabe langs væggen indtil stuen). Vedrører Syd 22, lejlighed 3 (Boligtype 3.C6).
- 2) Mht. de voldsomme køkkenændringer m/nedrivning af div vægge & skabe for at lave plads til udluftningskanalen & et al-rum, undres vi over at det virkelig kan have sin rigtighed?

Svar:

Der er i forbindelse med arbejdet med indretning af de nye køkkener lagt stor vægt på en så hensigtsmæssig indretning som muligt, og alle muligheder har været vendt. Omfanget af skabe er hvor muligt søgt bevaret eller øget. Indretningen af de nye køkkener er sket under bedst mulig hensyntagen til køkkenets og boligens anvendelse, sammenholdt med pladskravene til både de nye centrale afkastkanaler, de nye brugsvandsstigsstrenger inkl. forbrugsmålere, og de nye afløbsinstallationer. Det er en balance inden for muliges kunst. Ejendomme skal renoveres og det indebærer at man må finde plads til tekniske installationer, som der ikke er taget højde for da Bellahøj blev bygget. I boligtype 3.C6 har det desværre ikke været muligt, at fastholde det eksisterende omfang af skabe i køkkenet. Ift. den omtalte planlagte nedrivning af skillevæggen mellem køkken og fordelingsgang, som betyder et fremtidigt køkken-alrum, er dette den eneste løsning, der kan tage højde for de samlede, forskelligartede udfordringer i den pågældende bolig.

Spørgsmål om istandsat køkken: vi for 1 år siden fået istandsat køkkenlåger & køkkengulv samt fået malet & tapeseret m/hundredyrt tapet på de vægge der rodes mmm for mange tusinde kroner fra vedligeholdelseskontoen - de penge opfatter vi som værende totalt spildt - det er vi meget utilfredse med

Svar: Det er desværre et punkt hvor det vil være næste umuligt at tilgodese alle individuelle forhold, da boligerne stadig skal være attraktive at bo i, og der kan være flere års ventetid til ens bolig står for tur til renovering. Emnet var blandt andet oppe på sidste afdelingsmøde, hvor det bl.a. blev anbefalet at gå dialog med ejendomskontoret forud for evt. vedligeholdelsesarbejder.

Øvrige spørgsmål

Spørgsmål om døre fra lejlighed direkte til det fri: I det udsendte materiale fremgår det, at alle døre fra lejlighederne til trapperum udskiftes. Gælder det også for dørene i Ved Bellahøj Syd 20 – 22 som åbner direkte ud til fri? Her tænker jeg ikke på altandørene.

Svar: Ja, de yderdøre der i Ved Bellahøj Syd 20 – 22 fører fra boligerne direkte ud i luftsluserne udskiftes også.



Spørgsmål om gulvvarme: *Kan jeg ved evt. egenbetaling få varme i gulvet på badeværelset?*

Svar: Det er desværre ikke muligt at få varme i badeværelsesgulvet, som en del af helhedsplanen. Rådgiverne vurderer at efterfølgende etablering af gulvvarme vil kræve meget indgribende ændringer. Der bør ikke fortages ændringer i perioden, hvor leverandøren stadig kan holdes til ansvar for det udførte arbejde.

Spørgsmål til badeværelse: *Vi har selv bekostet badeværelse m/bruseniche & plads til vaskesøjle så det fremstår som det der ønskes ændret til iflg den nye tegning efter renoveringen - yderligere blev terrasso gulvet istandgjort via vedligeholdelseskontoen - skal det så stadig rives ned & genopbygges mv?*

Svar: Alle badeværelser vil i forbindelse med helhedsplanen blive bragt til samme niveau og stand. Det betyder f.eks., at individuelle renoveringer foretaget indenfor de seneste år vil blive fjernet. De planlagte arbejder omkring f.eks. brugsvands-, afløbs-, ventilations- og EL-installationer samt udskiftning af vinduer, er af så omfattende karakter, at det totaløkonomisk er mest hensigtsmæssigt at udføre den planlagte kompletrenovering af badeværelserne. Dertil kommer, at boligorganisationen ved kompletudskiftning er stillet langt bedre ift. mangelansvar overfor den udførende entreprenør.

Spørgsmål om stigstreng og faldstammer *Gøres der noget ved stigstreng og faldstammer?*

Svar: Ja, de udskiftes. Det beskrives i materialet på siden som hedder "TAGVAND, SPILDEVAND, BRUGSVAND OG VARME." Stigstreng er det der beskrives om brugsvandsinstallationer, og de udskiftes til nye. Faldstammer er dækket ind under afløbsinstallationer.

Spørgsmål til penthouse: *Hvad menes der med penthouses facader? - hvordan skal vi forstå renoveringen af disse? : bliver de lukket af eller har vi stadig åben soalegang vejen rundt?*

Svar: Der ændres ikke ved svalegangens udformning, og heller ikke ved adgangsforholdene hertil. På penthousefacadens udvendige side bliver den opbygning, der er tilkommet efter bygningens opførelse, fjernet. Den opbygning der fjernes består af fibercementplader (dem man kan se udefra) inkl. underkonstruktionen. Den erstattes af en ny isolerende opbygning. Der bliver i forbindelse med renoveringen ikke 'taget hul' igennem facaden. Efter renoveringen kommer penthousefacaderne til at ligne de eksisterende.

Spørgsmål badeværelse: *Bliver der i lejlighedstype 2 opsat "glasplade" mellem bruseniche og håndvask?*

Svar: Ja, mellem håndvask og bruseniche i boligtype 2 bliver der opsat en glasbrusevinge.

Økonomi

Spørgsmål: *Bliver der tinglyst nogen pantebreve i Akb Bellahøjs ejendomme med Landbyggefonden som kreditor(ej heller andre) ved et evt. ja til helhedsplanen. Jeg ønsker at vide hvad Jeres holdning til det er?*

Svar: Der bliver lyst ejerpantebrev til realkreditinstituttet

Spørgsmål: *Hvor mange penge har Akb Bellahøj stående i Landsbyggefonden på de forskellige konti pr. 31.12.2020? samt pr. 17.01.2021?*

Svar: Der bliver oprettet en reguleringskonto i forbindelse med helhedsplanen, hvor godkendte midler løbende opspares. En andel af disse kan søges brugt til finansiering af skema B, samt til betaling af eventuelle ekstra arbejder i forbindelse med renoveringen

Spørgsmål: *Hvor mange penge har Akb Bellahøj sparet op derudover pr. 31.12.2020? samt pr. 17.01.2021?*



Svar: Afdelingen har flere forskellige opsparingskonti som bliver opgjort i forbindelse med regnskabet. Dette er endnu ikke udarbejdet så de forventede indeståender er en foreløbig udregning.

På kontoen til planlagt og periodisk vedligeholdelse forventes der at stå 30.508.460 kr.

På kontoen til B-ordning forventes der at stå 101.449 kr.

På kontoen til indvendig vedligeholdelse forventes der at stå 4.485.406 kr.

På kontoen til tab ved lejeledighed og fraflytning forventes der at stå 593.997 kr.

På kontoen til finansiering af helhedsplanen forventes der at stå 74.367.032 kr.

Pr. 1.17.21 er der kun sket ændringer på kontoen for planlagt og periodisk vedligehold, som forventes at være på 30.423.216 kr.

Spørgsmål: *Evt. lånetilbud i forbindelse med helhedsplanen ønskes fremlagt for os 261 husstande i Akb Bellahøj da vi endnu ikke har fået indsigt de dokumenter.*

Svar: Der har ikke været udbud af lån på sagen, dette vil ske efter skema B godkendelsen. Den støttede ydelses% er fastlagt fra LBF og det ustøttede lån hjemtages i forhold til gældende ydelses%, pt. er denne meget lav. Dog vil lånene først blive hjemtaget, når der er en indtægt som modsvarer (varsling af husleje)

Spørgsmål: *hvor mange år ydes huslejestøtten?*

Svar: Huslejestøtten løber til den er færdigafttrappet. Efter 4. år fra tilsagnsdato aftrappes støtten med 9 kr./m².

Spørgsmål: *I referat 2012 står: LBF har sagt, at AKB Bellahøj skal holde sig inden for 223 mio. kr. De støttede lån udgør 142 mio. kr. Dertil kommer markedsbaserede lån på 65. mio. kr. samt egne henlæggelser på 5 mio. kr. Desuden er der trækningssmuligheder for 11 mio. kr. af indskud betalt til LBF.*

Hvorledes fordeler den økonomiske ramme sig nu, vist på nøjagtig samme måde som i 2012?

Hvor stort er resterende ustøttede beløb som finansieres med et realkreditlån og til hvor lang løbetid og til hvilken rente?

Svar: Sagen er blevet dyrere, men afdelingen har også fået tilsagn om yderligere støtte, hvilket betyder at den godkendte huslejestigning i 2012, som baserer sig på priser fra samme år, er på niveau med den huslejestigning som er i skema B, blot med 2020-priser.

Alle lån, både støttet og ustøttede lån finansieres med realkreditlån. Ydelsesprocenten på de støttede lån er fastlagt fra LBFs side og de ustøttede lån hjemtages til den gældende ydelsesprocent på hjemtagelsestidspunktet. På grund af de meget lave renter, er ydelsesprocenten pt. meget fordelagtig set i forhold til 2012.

Spørgsmål: *Er huslejestigning omfattet af loven om boligstøtte? Jeg spørger ikke om beløb, men om det generelt berettiger til forhøjet boligstøtte, da det jo drejer sig om en tungen renovering med deraf følgende kraftig huslejestigning*

Svar: Ja, der kan godt søges boligstøtte, da stigningen forøger den almindelige gennemsnitlige husleje

Kommentar/forslag

Vi har modtaget en henvendelse med ønske om at behandle tre nye forslag. Det er ikke muligt at stille ændringsforslag til en urafstemning, men i respekt for henvendelsen bringes forslagene og kommenteres nedenfor.

Forslag 1: *Jeg foreslår at vores bolighusleje for året 2021 nedsættes til 410kr. pr. kv. bolig årligt inkl. hjemfaldsleje.*

Svar: Forslaget vedrører budgetlægning, og skal tages som et forslag på afdelingsmøde om budget. På et ekstraordinært afdelingsmøde kan alene behandles de punkter, som er sat på dagsorden for indkaldes til mødet. Bestyrelsen bemærker at forslaget indebærer at huslejen lægges på et niveau, hvor hverken nødvendige renoveringer eller hel-



hedsplanen ville kunne gennemføres, og det derfor ikke vil være tilrådeligt, såfremt det stilles på et kommende afdelingsmøde.

Forslag 2: *"Skema A" tilsagn fra år 2012 tilbagekaldes således at renoveringssagen/helhedsplanen bortfalder helt og som en naturlig del af dette nedlægges "Følgegruppen".*

Svar: Intentionen i forslaget forstås som en motivation for at stemme nej til helhedsplanen, hvilket enhver er i sin fulde ret til. Der kan dog ikke stilles forslag med tilbagevirkende kraft. Hvis der stemmes nej til skema b, så er konsekvensen reelt det samme, som der oplystes i forslaget.

Forslag 3: *Jeg forslår at vi i fremtiden holder beboerafstemningerne som urafstemninger, således at alle hystande får mulighed for at stemme (mere demokrati). Afstemningerne foreslås foretaget digitalt og kan tillige foregå ved brev.*

Svar: Der kan på afdelingsmøder altid stilles forslag om urafstemning, men det er ikke muligt at træffe beslutninger, som binder afdelingsmødet på samtlige beslutninger fremadrettet. Afdelingsmødet vil derfor til en hver tid kunne omgøre en beslutning om at der altid skal være urafstemning. Et sådan forslag bør også stilles på et ordinært afdelingsmøde, da det reelt vil vedrører afdelingens forretningsorden, og den er ikke til behandling ved afstemningen om skema b for helhedsplanen.