

Referat fra informationsmøde

2. marts 2022 kl. 19 i Kirkebjerg-salen

1. Velkomst ved afdelingsformand Eva Leander Mikkelsen

Eva Leander Mikkelsen bød velkommen og præsenterede de fremmødte fra administrationen mm.

Regionskontor Brøndby

Nygårds Plads 27, 1

2605 Brøndby

www.broendbyboligselskab.dk

bb@lejerbo.dk

På mødet deltog foruden afdelingsbestyrelsesmedlemmer og øvrige beboere forretningsfører Jesper Grønhøj Løvkilde, Brøndby Boligselskab, bygherrerådgiver Martin Kjølby, Kjølby Bygherrerådgivning, projektchef Brian Hartmann Nielsen, Lejerbo, advokat Henrik Brunsgaard Dreyer, juridisk konsulent Jesper Storskov, Brøndby Kommune, driftschef Jan Forsberg, Brøndby Boligselskab, forvaltningskonsulent Jack Hammerlund Havmand, Brøndby Boligselskab, lokalinspektør Jakob Sinding, Brøndby Boligselskab, kommunikationsmedarbejder Lisbeth Rasmussen, Brøndby Boligselskab.

2. Valg af dirigent og referent for mødet

Henrik Brunsgaard Dreyer valgt til dirigent.

Lisbeth Rasmussen valgt til referent.

Dirigenten henstillede til, at man bevarede god tone hele vejen igennem, selv om der kan være mange følelser på spil. Derefter præsenterede han dagsordenen.

3. Præsentation af helhedsplanen for afdelingen

Baggrund

Martin Kjølby fra Kjølby Bygherrerådgivning forklarede, at hans rolle primært drejer sig om det tekniske. Baggrunden for helhedsplanen er, at der gennem de sidste 5 år har været en række sager og stigende omkostninger til skimmelsaneringer i kældrene. Flere steder kommer problemerne igen efter noget tid. Det tyder på, at sanering er symptombehandling. Problemerne går ikke væk af sig selv pga. klimaforandringer og forøgede nedbørsmængder. Der findes metoder til at afhjælpe det.

Der er to andre firmaer, der har undersøgt rækkehuse – ud over Kjølby Bygherrerådgivning: SBS Rådgivning og Teknologisk Institut. Undersøgelserne fandt sted i 2018 – disse sager har et langt tidsperspektiv. SBS anbefaler kraftigt, at badeværelser flyttes væk fra kældrene – de ligger nærmest under jorden. Fugt kan ikke fordampe gennem væggene, og der kommer fugt udefra med regn. Visse steder er der også malet med fugtspærrende maling. Resultat er fugtophobning og skimmelsvamp. Teknologisk Institut har lignende konklusion: Kældre er ikke egnet til ophold.

Kjølby Bygherrerådgivning har selv gennemført registrering af rækkehuse syd og nord for Park Allé. Ud af 52 rækkehuse syd for Park Allé har 42 bad i kældere. I ca. halvdelen er der i et eller andet omfang fugtproblemer eller måske ligefrem skimmel. Ud af 10 boliger uden bad i kældere er der også nogle, der har fugt omkring nedgangstrapper. Konklusionen er, at kældernedgange bør renoveres, og der skal laves dræn og fugtsikring omkring kældre, og kloak skal repareres.

Nord for Park Allé er der mange, der har indrettet en form for beboelse i kælderen. Det giver også fugtbelastning. Der er udbredt fugt og i visse tilfælde skimmel i kældrene. Der skal laves dræn og kældernedgange skal renoveres.

Der er tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, hvis helhedsplanen stemmes igennem. En unik mulighed, der er kommet pga. corona. Støtten er lån med en lav rente. Sagen er egentlig under bagatelgrænsen – før corona var der ikke en sag for Landsbyggefonden. Det blev ændret med ekstra støtte i forbindelse med corona. Man kan ikke afvise planen og sådan lige få Landsbyggefondens støtte igen. Afdelingen er med støtten fra Landsbyggefonden beskyttet mod op- og nedture i forbindelse med konjunkturændringer. Endelig medfinansieres en million kr. til hulmursisolering som et grønt tiltag – det er sikkert ikke nok til det hele, men en god sjat.

Indhold

Martin Kjølby orienterede: Fonden giver støtte til nye badeværelser, der skal være på 1. sal og skal være ens (stort set) samt nedlæggelse af badeværelser i kældrene. Det betyder som udgangspunkt, at de, der har fungerende badeværelse på 1. sal, skal lade det nedlægge. Det har afdelingsbestyrelsen pålagt os at arbejde for at få ændret hos Landsbyggefonden, og det håber vi, at vi når i mål med. Det vil være klarlagt, inden I skal stemme. Alle badeværelser i kældrene skal nedlægges. Det er et ufravigeligt krav fra Landsbyggefonden.

Det vil blive nødvendigt at genhuse i 2-3 mdr. undervejs. Vurderingen er, at det skal ske i møblerede pavilloner på jeres grund. Det gælder syd for Park Allé. Nord for Park Allé er der badeværelser på 1. sal – de skal ikke nedlægges.

Planens indhold:

Alle badeværelser i kældre syd og nord for Park Allé skal nedlægges.

Nye badeværelser på 1. sal syd for Park Allé.

Dræn og fugtsikring på soklerne – så de holdes tørre udefra – både ved rækkehuse og etageblokke.

Kældernedgange renoveres og kloak repareres – både ved rækkehuse og etageblokke.

Mekanisk ventilation med varmesikring og fugtstyring i rækkehuse.

Nogle badeværelser er så ringe, at afhjælpning ikke kan vente på helhedsplan – der er afsat penge til at lave badekabiner hen ad vejen.

Midlertidige saneringer.

Støtte til hulmursisolering.

Martin Kjølby viste en tegning af, hvordan nogle af rækkehusene ser ud – med illustration af løsningsforslag til badeværelse på 1. sal.

Økonomi

Brian Hartmann Nielsen, projektchef fra Lejerbo, orienterede om økonomien i projektet og hvorfor, det er interessant med støtte fra Landsbyggefonden. Det samlede projekt ender med at koste ca. 95 mio. kr. Landsbyggefonden støtter ikke alle arbejderne i helhedsplanen, hvilket ikke er usædvanligt.

Gruppe 1-arbejder (badeværelser, ventilation) er støttet af Landsbyggefonden – det er ca. 25 procent af sagen.

Gruppe 2-arbejder kan ikke støttes direkte, men det er arbejder, som giver god mening at udføre i naturlig forbindelse med de støttede arbejder i gruppe 1 (eksempelvis fugtsikring). Der er medtaget følgearbejder i støtterammen for 50 mio. kr. svarende til ca. 50% af projektets budget.

Gruppe 3-arbejder er resten af arbejderne som afdelingen selv skal finde finansiering til – enten via henlæggelser og/eller lånoptagelse på markedsvilkår.

Det handler om, at den sidste del bliver så lille som muligt, for det er den, som afdelingen selv skal finde finansiering til. Så meget som muligt skal ind under gruppe 1 og 2-arbejder.

Brian Hartmann Nielsen redegjorde for de økonomiske muligheder via kapitaltilførselssag, fællespulje og trækningsret. Det er alt sammen en afledt effekt ved at opnå støtte til en helhedsplan fra Landsbyggefonden og giver projektet et tilskud på ca. kr. 6,4 millioner kr.

Ud over disse tiltag har Brøndby Boligselskab også godkendt anvendelse af yderligere trækningsretsmidler til afdelingens helhedsplan for 3 millioner kr. Kirkebjerg er en "gammel" afdeling i selskabets historie og har derigennem været med til at konsolidere selskabets økonomi igennem mange år.

De driftsansvarlige har eftersat og vurderet afdelingens henlæggelseskonto til vedligeholdelse – og har vurderet, at et beløb på 4 millioner kr. uden problemer kan anvendes til finansiering af helhedsplanen, idet disse arbejder så udgår af afdelingens drift og vedligeholdelse.

Ud over ovennævnte engangsbeløb er der mulighed for at få årlige tilskud til projektet, samt fritagelse for at betale forskellige lovbestemte bidrag osv. Der kan søges om fritagelse for indskud til Landsbyggefonden i forbindelse med helhedsplanen. Tilskud til dispositionsfonden til Brøndby Boligselskab kan man også slippe for. Landsbyggefonden yder også huslejesikring/driftsstøtte for at holde huslejen nede. Samlet set opnår afdelingen tilskud via helhedsplanen og betingelserne fra Landsbyggefonden for ca. 3,2 millioner kr. om året.

Der er også mulighed for omlægning af afdelingens egne lån med en årlig gevinst, lyder vurderingen fra økonomifolkene. Her er en årlig gevinst på ca. 180.000 kr.

Der er ikke noget at skrue på i forhold til daglig drift – der køres på en relativt lav husleje i afdelingen.

Når alle tilskud og finansieringsmuligheder er bragt i spil, udestår der 641.000 kr. til låneydelse om året. Dette beløb kan kun hentes via en huslejestigning hos beboerne i afdelingen.

Det giver en huslejestigning på 2,54 % i gennemsnit. Den skal differentieres, da lejemålene ikke får udført det samme:

Rækkehuse, der skal have nye badeværelser: 5,35 %

Rækkehuse, der ikke skal have nye badeværelser: 2,23 %

Etageblokke: 2 %

4. Køreplan frem til endelig beslutning om helhedsplanen for afdelingen

Helhedsplan fremlægges til afstemning 4. kvartal 2022. Hvis planen vedtages, starter arbejdet i 2. halvår 2024, og det vil tage mindst 3 år, før det er helt gennemført.

5. Debat

Debat/spørgsmål refereres for overskuelighedens skyld i emner, da der var tilbagevendende emner under debatten, og der ikke blev svaret på spørgsmål i direkte forlængelse af dem.

Fugt

Spørgsmål: Hvordan kan man vide, at fugtproblemerne skyldes badeværelser i kælderen?

Svar: Problemerne skyldes ikke kun badeværelser på sydsiden. På nordsiden ser det ud til, der har været kraftige problemer med opstuvning i forbindelse med regnvejr. Teknikere har konkluderet, at badeværelser er medvirkende årsager til fugtproblemer, men kan ikke forklare, hvorfor der er nogle kældre med bad, der ikke har fugtproblemer.

En beboer mente, at de fleste af fugtproblemer skyldes for meget regn – man kunne kigge på, hvor der er bagfald i terræn, lød forslaget. Svaret var, at det er noget af det, der vil blive kigget på.

En beboer påpegede, at man har spurgt rækkehusbeboerne, om de har problemer med fugt i kælderen. 35 ud af 52 har svaret. Det er kun 12, der har angivet, at de har lidt fugt i deres kældre. Og der er flere, der ikke har radiatorer eller ventilatorer eller vinduer, der kan åbnes. Den pågældende beboer havde haft vand i kælderen og spurgte, hvorfor man skal have nyt badeværelse, når man kan forhindre vandet i at trænge gennem soklen ved at etablere fugtsikring og dræn.

En påpegede, at man bliver nødt til at gå ind i hver bolig og lave undersøgelser der.

Svaret dertil lød, at Teknologisk Institut har lavet undersøgelse i 12-15 af rækkehusene. Det er afdelingen, der betaler for undersøgelserne.

Spørgsmål: Kan man sige noget om, hvor stor en andel af fugten, der kommer udefra?

Svar: Det kan vi desværre ikke, for det kommer an på den enkelte bolig – hvor meget vand, der er i jorden, og hvordan badeværelset bruges.

Spørgsmål: Jeg har badeværelse på 1. sal og ikke fugt i kælder, men når det regner, stiger der vand op midt i gulvet, så der er en vandpyt. Hvordan forklarer I det?

Svar: Det er et godt eksempel på noget, hvor drænet vil hjælpe.

Spørgsmål: Vi har badeværelse i kælderen og ingen fugt. Vi har mekanisk udluftning og varmeapparat. Kunne man ikke bare varme op, ventilere og fugtsikre?

Svar: Det er godt med varme og udluftning, men det er ikke nok i sig selv til at løse problemet.

Spørgsmål: Hvor sikre er vi på, at hvis vi laver badeværelse på 1. sal, så har vi ikke længere fugtproblemer?

Svar: Hvis vi udfører alle tiltag – ikke kun badeværelser – er vi ret sikre på, at vi løser problemerne.

En beboer påpegede, at han ville foreslå at finde en teknisk løsning på Rosenåens vandforløb og udluftning.

En beboer foreslog, at man kiggede nærmere på de steder, hvor terræn har fald ind mod bygningerne. Dette må unægtelig give fugtproblemer i kældrene.

En beboer påpegede, at det er byggeaffald, der er årsag til fugt i kældrene.

En beboer påpegede, at kældrene i rækkehuse har været brugt som vaskerum. Hvor har man fået oplysninger fra om, at de aldrig har været indrettet som vådrum, som det stod i skrivelse fra boligselskabet fra 2019? Dertil påpegede dirigenten, at krav til vådrum er blevet skærpet gennem årene.

Dræn

Spørgsmål: Er der indtænkt i løsning, at der bliver lavet dræn under huset, for vi bor på gammel mosebund?

Svar: Dræning under huse skal man kigge på, når man kommer længere frem, men erfaringen er, at når man får drænet langs bygningerne, forsvinder vandet også under.

En beboer mente, at hvis man ikke skulle have Landsbyggefonden med, kunne man starte med at dræne rundt om huse og se, om fugtproblemerne kunne løses.

Skal badeværelserne på 1. sal være ens?

Flere beboere satte spørgsmålstegn ved Landsbyggefondens krav til at badeværelserne på 1. sal syd for Park Allé skal være ens og dermed kravet om nedrivning af eksisterende badeværelser på 1. sal.

Det blev oplyst fra rådgiver-side, at Landsbyggefonden har stillet det som krav, men at man er villig til at drøfte det i forhold til eksisterende badeværelser på 1. sal syd for Park Allé. Der arbejdes på, om man kan bevare velfungerende badeværelser på 1. sal syd for Park Allé. I forhold til badeværelserne i kældrene er meldingen klar – de skal nedlægges. Kældrene er ikke boligareal, så det støtter Landsbyggefonden ikke.

Spørgsmål: Hvorfor skal Landsbyggefonden blande sig i mit kælderbad, når de skal bygge på 1. sal?

Svar: Kælderrummet er ikke en del af lejemålet. Når man arbejder med en helhedsplan, så betinger Landsbyggefonden sig, at når der skal investeres, at det er så fremtidssikret som overhovedet muligt. Vi er nødt til at fjerne det, som risikerer at give problemer.

Spørgsmål: Hvorfor er I så forhippede på Landsbyggefonden?

Svar: Landsbyggefonden giver gode finansieringsmuligheder. Hvis man vil den vej, er man nødt til at overholde de spilleregler, de sætter. I kan beslutte at gå en anden vej.

Spørgsmål: Hvilke materialer har man tænkt sig at lave badeværelser i? Jeg fik at vide, at jeg ikke kunne få badeværelse på 1. sal, fordi konstruktionen ikke kunne holde til det. Er man klar over, at konstruktionerne måske ikke kan holde?

Svar: Der kan ikke svares nøjagtigt på det lige nu. Badeværelser kan laves med let eller tung bund – det skulle være muligt at lave forstærkninger, hvis man vælger den tunge løsning.

Spørgsmål: Må man gerne selv bygge badeværelse på 1. sal og få det godkendt?

Svar: Hvis helhedsplanen ikke vedtages, kan der være mulighed for at gøre det over råderetten. Men det kan ikke gøres inden for helhedsplanen.

Konsekvenser for køkkener

Spørgsmål: Hvilken konsekvens har de nye badeværelser på 1. sal for køkkenerne?

Svar: Der er fundet en måde, hvorpå man kan få vand og afløb gennem køkkener uden, at der skal rives ned.

Det påpeges af en, at han har bygget køkken om, så hvordan kan man vide, om det kan gøres uden konsekvenser?

Svar: Det er rigtigt, at man ikke kan lave en løsning for alle, før man har set på forholdene i hver enkelt bolig. Det kommer senere, når projektet bliver mere detaljeret.

En beboer bemærkede, at det tit er detaljeplanlægning, der bliver dyr.

Spørgsmål: Bliver køkkenet reetableret til nuværende stand? Og hvad med haven?

Svar: Køkkenet bliver reetableret til det, det var.

Økonomi

Spørgsmål: Er det sådan, at vi helst skal bruge nogle penge – ellers forsvinder de et andet sted hen?

Svar: Noget af finansieringer er bidrag, der ellers skulle være betalt ind til Landsbyggefonden. Hvis man ikke gennemfører helhedsplanen, betaler man i stedet ind til Landsbyggefonden.

Spørgsmål: Hvad hvis prisen – de 95 mio. kr. – stiger?

Svar: Når Landsbyggefonden er med, tages der højde for konjunkturstigninger. Det skal man ikke være bekymret for.

Der blev på mødet spurgt til, hvor mange penge der er blevet brugt til skimmelsanering i afdelingen. De tal, som blev oplyst på mødet, viste sig ikke at være det fuldstændige billede. En efterfølgende gennemgang af afdelingens skimmelsager viser, at der er brugt følgende:

	Total
2017	249.993,68
2018	350.265,38
2019	149.539,24
2020	488.280,75
2021	142.569,25
Total	1.380.648,30

Planløsning

Der blev spurgt til det areal, der efterlades som walk in closet på den skitserede planløsning. Det handler om, at badeværelset skal være stort nok – derfor er man nødt til at inddrage pulterkammer/værelse – men det må ikke være unødigt stort i forhold til Landsbyggefondens krav – derfor efterlader man areal til walk in closet.

Spørgsmål: Hvor skal folk gøre af deres børn. Der var 3 værelser på 1. sal, da jeg flyttede ind. Der er ikke nogen på sydsiden, der har interesse i badeværelser på 1. sal.

Svar: Det kan evt. overvejes/indarbejdes, at boligselskabet tilbyder permanent genhusning for beboere, som ikke kan indrette sig i de nye planløsninger.

Spørgsmål: Hvis I bygger badeværelse på 1. sal og river badeværelset i kælderen ned, hvordan kompenseres jeg for det? Det er godkendt af boligselskab og kommunen.

Jesper Storskov fra Brøndby Kommune påpegede, at efter byggeloven er det ikke ulovligt, men selv om det ikke er ulovligt, er det ikke det samme som, at det er hensigtsmæssigt.

En beboer påpegede, at da badeværelserne blev etableret, var det i samarbejde med boligselskabet. Beboerne, der har lavet badeværelser, har selv bekostet en del penge. Afdelingen gav 50.000 kr. til fugtsikring og afløb.

Spørgsmål: Hvordan "afleveres" kælderen, og hvordan må den bruges efter renoveringen?

Svar: Det bliver beskrevet nærmere i det videre arbejde.

Alternative muligheder

En del beboere kredsede om muligheden for alternativer til helhedsplanen – bl.a. en totalrenovering. Det blev også foreslået at kigge på at lave badeværelser i en tilbygning, kun at lave badeværelser hos dem, der gerne vil have dem, at lave badeværelser over råderetten og at lave badeværelserne, efterhånden som folk flytter ud.

Der var et ønske om større beboerinddragelse i udarbejdelsen af planerne.

Afdelingsformanden påpegede, at helhedsplanen ikke er vedtaget i afdelingen, og at ingen siger, at det skal være den. Mødet var for at få input og kigge på løsninger, og så kan man jo gå i tænkeboks. Men man er også nødt til at kigge ordentligt på det forslag, der ligger, for det er interessant, at man kan få støttemidler fra Landsbyggefonden.

6. Afslutning ved afdelingsformand Eva Leander Mikkelsen

Eva Leander Mikkelsen takkede for fremmødet og for god ro og orden. Hun gentog, at der stadig ikke er noget, der er vedtaget. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre – det fremkomne bliver der samlet op på.

Brøndby, den 22/3. 2022


Eva Leander Mikkelsen
Afdelingsformand, afd. 601

Brøndby, den 17. marts 2022


Henrik Brunsgaard Dreyer
Dingent