

Rødovre Kommune  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre

Att.: Chefjurist Inger Krogh-Jensen  
Pr. mail: [ikj@rk.dk](mailto:ikj@rk.dk)

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| DAB mrk.     | PRJ-2016-00003<br>2303<br>NMC/tin                    |
| E-mail       | <a href="mailto:nmc@dabbolig.dk">nmc@dabbolig.dk</a> |
| Direkte tlf. | 77 32 05 08                                          |
| Dato         | 23. september 2021                                   |

## Skema A-ansøgning vedrørende Rødovre almennyttige Boligselskab i afd. 2303, Carlsro

På vegne af Rødovre almennyttige Boligselskab ansøges hermed som aftalt om revideret godkendelse af vedlagte skema A ansøgning om støtte til gennemførelse af støttede arbejder – opretning mv. og ustøttede arbejder – forbedringer mv. i afd. 2303, Carlsro.

Rødovre Kommune har tidligere godkendt skema A for støttede arbejder på 406.202.049 kr. under forudsætning af, at revideret skema A ansøgning samt beboergodkendelse fremsendes senest den 1. oktober 2021. I forbindelse med arbejderne med at tilskære og klargøre projektet til beboerafstemningen, har der været behov for visse tilretninger og derfor fremsendes således en opdateret version af skema A ansøgningen.

Afdelingsbestyrelsen godkendte helhedsplanens overordnede rammer, budget og huslejekonsekvens på møde den 11. november 2020. Det tilpassede omfang er godkendt på møde den 21. september 2021, jf. bilag 1. Beboerne har godkendt helhedsplanen efter afholdelse af beboerorienteringsmøde d. 22. august 2021, ekstraordinær afdelingsmøde d. 5. september 2021, samt ved den endelige urafstemning som blev afsluttet d. 20. september 2021. Referater af møderne vedlægges til orientering, jf. bilag 2-4. Selskabsbestyrelsen har godkendt den tilpassede helhedsplan på selskabsbestyrelsesmøde den 11. september 2021, jf. bilag 5.

### Med helhedsplanen fremtidssikrer afdelingen med:

#### Rækkehuse type A, B og C

- Renovering af facader og gavle
- Renovering af tage, inkl. efterisolering og nye ovenlysvinduer
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Nye kloakker og vandledning til boligerne



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man – fre 09.30 – 15.00  
  
Omstilling:  
man – tor 08.30 – 16.00  
fre 08.30 – 15.00

### **Rækkehuse type D og E**

- Omdannelse til nye boligtyper, inkl. renovering af gulvkonstruktion, bad, køkken mv.
- Reduktion i antal fra 125 til 95 boliger
- Renovering af facader og gavle
- Renovering af tage, inkl. efterisolering og nye ovenlysvinduer
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Nye kloakker
- Renovering af installationer
- Etablering af ventilationsanlæg

### **Langhuset**

- Omdannelse til nye boligtyper inkl. renovering af bad, køkken mv. og etablering af tilgængelighedsboliger
- Nedlæggelse af hybler og sammenlægning med eksisterende boligtype B, C, D, inkl. følgearbejder
- Etablering af seniorbofællesskab, inkl. følgearbejder
- Etablering af ungdomsbofællesskab, inkl. følgearbejder
- Reduktion i antal fra 304 til 266 boliger
- Etablering af fællesområde på taget
- Renovering af facader, vinduer, gavle og kælder
- Delvis inddækning af svale- og søjlegang
- Etablering af seks nye store elevatorer
- Forbedring af lydforhold i lette lejlighedsskel
- Etablering af nyt køkken og nyt bad i samtlige boliger i langhuset
- Opgradering af elinstallationer i fællesområder
- Nye stigstrengene for vand, samt afløb/faldstammer
- Nyt varmeanlæg, inkl. renovering af varmecentral
- Etablering af ventilationsanlæg
- Renovering af kloakker
- Forbedring af udearealer og gennemgange

De samlede arbejder omfattet af helhedsplanen fremgår af vedlagte temaavis, jf. bilag 6.

Fremtidssikringen indebærer tillige en omfordeling af boligtyper og en reduktion i antallet af boliger, jf. bilag 7. Det samlede boligareal i afdelingen ændres dog ikke som en konsekvens af boligantal reduktionen, men vil efter helhedsplanens gennemførelse fortsat udgøre 60.836 m<sup>2</sup>.

### **Grøn screening og energioptimeringsmulighederne**

Langhuset bliver renoveret facader, gavle og vinduer, samt at varmeanlægget bliver tidssvarende, vil behovet for opvarmning af boligerne blive betydeligt mindre.

I rækkehusene bliver tage efterisoleret og udskiftet og hulmur efterisoleres. Desuden udskiftes vinduer i DE rækkehusene.

Det estimeres, at en gennemsnits bolig i Carlsrø vil kunne spare op mod 25% i forbrug til opvarmning. Med helhedsplanen monteres der vandmålere i hver bolig. Erfaringen viser, at en gennemsnits bolig kan spare op til 20% på sin vandregning, da beboerne ofte bliver mere bevidste om deres forbrug, når det kan aflæses individuelt.

Arbejdet med grøn screening, som yderligere vil klarlægge, hvilke supplerende tiltag der kan udføres for at opnå større energibesparelser, er igangsat, men endnu ikke afsluttet.

### **Genhusning**

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen i Carlsrø, er der behov for at beboerne i DE rækkehuse samt Langhuset genhuses i renoveringsperioden. Forventet genhusningsperiode er 6-9 måneder. Det er et ønske, at beboerne forsøges genhuset i Rødovre Kommune. Det vurderes, at A, B og C rækkehusenes beboere ikke har behov for genhusning, da det primært er udvendige arbejder, der udføres for denne type boliger.

### **Projektets økonomi og finansiering**

Det vurderes, at sagens samlede anlægsbudget vil udgøre kr. 885.350.644, hvoraf arbejder for kr. 292.871.103 vil kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden. De resterende kr. 592.479.541 vil være ustøttede arbejder.

#### *Finansiering støttet del*

De støttede arbejder på kr. 292.871.103 forventes finansieret med støttet 30-årigt kontantlån på kr. 292.871.103, hvortil Landsbyggefonden yder ydelsesstøtte.

#### *Finansiering ustøttet del*

De ustøttede arbejder udgør kr. 592.479.541 og finansieres som følger:

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Kapitaltilførsel                    | kr. 1.500.000          |
| Fællespuljetilskud                  | kr. 18.020.000         |
| Selskabets dispositionsfond         | kr. 6.010.000          |
| Henlæggelser                        | kr. 48.000.000         |
| <u>30-årigt ustøttet kontantlån</u> | <u>kr. 518.949.541</u> |
| <u>Samlede ustøttede arbejder</u>   | <u>kr. 592.479.541</u> |

#### *Kapitaltilførsel*

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. Den udgør kr. 1.500.000, hvoraf Rødovre Kommunes andel vil være kr. 300.000.

Kapitaltilførslen vil ske efter nedenstående såkaldte 1/5-model:

|                            |                            |             |                      |
|----------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|
| Kommunen                   | Rente – og afdragsfrit lån | 20%         | kr. 300.000          |
| Realkreditinstituttet      | Rente – og afdragsfrit lån | 20%         | kr. 300.000          |
| Landsbyggefonden           | Rente – og afdragsfrit lån | 20%         | kr. 300.000          |
| Landsbyggefonden           | Tilskud                    | 20%         | kr. 300.000          |
| <u>Boligorganisationen</u> | <u>Tilskud</u>             | <u>20%</u>  | <u>kr. 300.000</u>   |
| <u>I alt</u>               |                            | <u>100%</u> | <u>kr. 1.500.000</u> |

## Garantistillelse

Kommunalt garantibehov for det støttede lån på kr. 292.871.103 skønnes til at være på 100%. Derudover har realkreditinstituttet estimeret, at kommunen skal stille garanti for 13,32 % af det udstøttede lån på kr. 518.949.541 svarende til en garantistillelse på 69.124.079 kr.

Rødovre Kommune garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60 % af ejendommens værdi, der vil blive fastsat af realkreditinstituttet på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse på det støttede lån. Garantians størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning.

Garantistillelse til almene boliger påvirker ikke den generelle kommunale låneramme og er i almindelighed forbundet med en begrænset direkte risiko.

## Tidsplan

Renoveringen forventes påbegyndt ultimo 2023 og forventes afsluttet ultimo 2026. Byggetiden forventes således at være ca. 36 måneder.

## Huslejekonsekvens

Huslejen forventes at stige med gennemsnitligt 23,1% fra gennemsnitligt 990 kr./m<sup>2</sup>/år (2021-niveau) til gennemsnitligt 1.218 kr./m<sup>2</sup>/år

Gennemsnitlige huslejekonsekvenser fremgår af nedenstående tabel:

### Rækkehuse type A, B og C

| Boligtype                            | Husleje pr. 1.10.2020 inkl. tidl. godkendt stigning på 2,27% | Husleje efter, stigning på 20% | Husleje efter, i kr./m <sup>2</sup> /år |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 2 rum - Type A - 57,35m <sup>2</sup> | kr. 4.995                                                    | kr. 5.994                      | 1.254                                   |
| 3 rum - Type B - 68,5m <sup>2</sup>  | kr. 5.801                                                    | kr. 6.961                      | 1.219                                   |
| 4 rum - Type C - 79,65m <sup>2</sup> | kr. 6.499                                                    | kr. 7.799                      | 1.175                                   |

### Langhuset

| Boligtype                                    | Husleje pr. 1.10.2020 inkl. tidl. godkendt stigning på 2,27% | Husleje efter, stigning på 26% | Husleje efter, i kr./m <sup>2</sup> /år |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 3 rum - Type B, 4. sal - 85,05m <sup>2</sup> | kr. 6.407                                                    | kr. 8.073                      | 1.139                                   |
| 3 rum - Type B, 7. sal - 85,05m <sup>2</sup> | kr. 6.568                                                    | kr. 8.275                      | 1.168                                   |
| 3 rum - Type C, 2. sal - 85,05m <sup>2</sup> | kr. 6.363                                                    | kr. 8.018                      | 1.131                                   |
| 3 rum - Type C, 5. sal - 85,05m <sup>2</sup> | kr. 6.520                                                    | kr. 8.215                      | 1.159                                   |

|                                              |           |           |       |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-------|
| 3 rum - Type G, 1. sal - 85,05m <sup>2</sup> | kr. 6.247 | kr. 7.871 | 1.111 |
| 3 rum - Type E, st. - 76,59m <sup>2</sup>    | kr. 5.751 | kr. 7.246 | 1.135 |
| 3 rum - Type E, 3. sal - 76,59m <sup>2</sup> | kr. 6.028 | kr. 7.595 | 1.190 |
| 3 rum - Type E, 6. sal - 76,59m <sup>2</sup> | kr. 6.168 | kr. 7.772 | 1.218 |
| 2 rum - Type F, stuen - 62,53m <sup>2</sup>  | kr. 4.827 | kr. 6.082 | 1.167 |
| 2 rum - Type A, 3. sal - 58,6m <sup>2</sup>  | kr. 4.757 | kr. 5.993 | 1.227 |
| 2 rum - Type A, 6. sal - 58,6m <sup>2</sup>  | kr. 4.882 | kr. 6.152 | 1.260 |

### Langhuset - nye boliger

| Boligtype                                             |  | Ny husleje | Ny husleje, i kr./m <sup>2</sup> /år |
|-------------------------------------------------------|--|------------|--------------------------------------|
| 1 rum - Type M ungdom, 1. sal - ca. 47 m <sup>2</sup> |  | kr. 4.661  | 1.190                                |
| 1 rum - Type N ungdom, 1. sal - ca. 49 m <sup>2</sup> |  | kr. 4.900  | 1.200                                |
| 2 rum - Type A+b, 3. sal - ca. 59 m <sup>2</sup>      |  | kr. 5.919  | 1.204                                |
| 2 rum - Type A+b, 6. sal - ca. 59 m <sup>2</sup>      |  | kr. 6.123  | 1.245                                |
| 2 rum - Type I, stuen - ca. 77 m <sup>2</sup>         |  | kr. 7.636  | 1.190                                |
| 2 rum - Type I, gavl stuen - ca. 85 m <sup>2</sup>    |  | kr. 8.358  | 1.180                                |
| 2 rum - Type H, 1. sal - ca. 76 m <sup>2</sup>        |  | kr. 7.473  | 1.180                                |
| 3-4 rum - Type A+A, 3. sal - ca. 107 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.433 | 1.170                                |
| 3-4 rum - Type A+A, 6. sal - ca. 107 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.700 | 1.200                                |
| 3-4 rum - Type D+k, 1. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.542 | 1.150                                |
| 3-4 rum - Type D+k, 2. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.633 | 1.160                                |
| 3-4 rum - Type D+k, 4. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.817 | 1.180                                |
| 3-4 rum - Type D+k, 5. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.908 | 1.190                                |
| 3-4 rum - Type D+k, 7. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.000 | 1.200                                |
| 3-4 rum - Type C+l, 2. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.827 | 1.160                                |
| 3-4 rum - Type B+l, 4. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.013 | 1.180                                |
| 3-4 rum - Type C+l, 5. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.107 | 1.190                                |

|                                                        |  |            |       |
|--------------------------------------------------------|--|------------|-------|
| 3-4 rum - Type B+I, 7. sal<br>- ca. 112 m <sup>2</sup> |  | kr. 11.200 | 1.200 |
|--------------------------------------------------------|--|------------|-------|

### **Rækkehuse type D, E - nye boliger**

| Boligtype                              |  | Ny husleje | Ny husleje, i kr./m <sup>2</sup> /år |
|----------------------------------------|--|------------|--------------------------------------|
| 2 rum - Type D1 - ca. 69m <sup>2</sup> |  | kr. 8.050  | 1.400                                |
| 2 rum - Type D2 - ca. 72m <sup>2</sup> |  | kr. 8.400  | 1.400                                |
| 4 rum - Type D3 - ca. 93m <sup>2</sup> |  | kr. 10.463 | 1.350                                |
| 2 rum - Type D4 - ca. 64m <sup>2</sup> |  | kr. 7.467  | 1.400                                |
| 2 rum - Type E1 - ca. 54m <sup>2</sup> |  | kr. 6.300  | 1.400                                |

### **Indstilling til kommunens godkendelse**

DAB's standard AB18 af februar 2020 vedlægges, jf. bilag 8, idet der under henvisning til Almenboligloven skal meddeles kommunens tilladelse. Bemærkninger og fravigelser er efter vores opfattelse en konsekvens af, at der er tale om alment boligbyggeri med den dertil hørende finansiering, krav om kvalitetssikring m.m.

Juridisk responsum vedlægges ikke, da byggeriet er over 20 år gammelt.

Den opdaterede Skema A ansøgning er indtastet i BOSSINF-RENOVERING.

På baggrund af ovenstående skal vi anmode kommunen om at godkende følgende:

- Projektets omfang
- Skema A
- Huslejestigning på gennemsnitligt 23,1%
- Lånoptagelse på kr. 811.820.644, heraf kr. 292.871.103 støttet og kr. 518.949.541 ustøttet.
- Garantistillelse på 100% til støttet lån på kr. 292.871.103.
- Garantistillelse på 13,32% til ustøttet lån på kr. 518.949.541.
- Medvirken til kapitaltilførsel på kr. 300.000

Vi håber, at det i Bossinf indberettede skema A, jf. bilag 9, og nærværende brev, samt bilag er tilstrækkelig for kommunens behandling af ansøgningen.

Måtte der være spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at kontakte projektleder Nanna Aae Christensen på telefon 7732 0508.

Bilag:

- 1 - Referat af afdelingsbestyrelsesmøde d. 21. september 2021
- 2 - Referat af beboerorienteringsmøde d. 22. august 2021
- 3 - Referat af ekstraordinært afdelingsmøde d. 5. september 2021
- 4 - Orienteringsskrivelse om resultat af urafstemning d. 20. september 2021
- 5 - Referat af selskabsbestyrelsesmøde d. 11. september 2021
- 6 - Helhedsplan - temaavis, dateret august 2021
- 7 - Eksisterende og fremtidig boligfordeling af 23. september 2021
- 8 - DAB Standard AB18 med tilføjelser/fravigelser, februar 2020
- 9 - Samlet økonomi fordelt mellem støttet og ustøttet og Bossinf skema af 23.09.2021

Med venlig hilsen  
DAB Byg og renovering

Steen Ejning  
Byggechef

Nanna Aae Christensen  
Projektleder

Kopi til:

Finn Madsen (LBF), Afd. og selskabsbestyrelsen, adm.afd. 1

## Nanna Marie Aae Christensen

---

**Fra:** PLS Carlsro <plscarlsro@gmail.com>  
**Sendt:** 22. september 2021 14:55  
**Til:** Nanna Marie Aae Christensen  
**Cc:** Steen Ejning  
**Emne:** Godkendelse af nyt Skema A fra bestyrelsen i Carlsro

Hej Nanna.

Jeg skal hermed bekræfte at en samlet bestyrelse i Carlsro godkender og står bag en samlet revidering af Skema A til et samlet budget omkring 885 mill. kroner.

Dette som også 2/3 af beboerne også har stemt ja til via urafstemning i afdelingen.

Med venlig hilsen

Peter Sørensen  
Formand for Bestyrelsen i Carlsro  
Bestyrelsen i Rødovre Almennyttige Boligselskab  
Mobil: 29 924 924



## REFERAT

DAB mrk. PRJ-2016-00003

2303

MIA

Dato 2. september 2021

### Beboerinformationsmøde vedrørende Helhedsplanen for Carlsro

Søndag den 22. august 2021 kl. 14.00-18.00 i Rødovrehallen

Der var mødt repræsentanter fra 365 lejemaal, ud af 901 mulige, op til mødet.

Velkomst ved formand Peter Lund Sørensen

**Peter Lund Sørensen bød velkommen til informationsmødet.**

**Han takkede for det flotte fremmøde og gennemgik programmet for dagens møde. Han pointerede vigtigheden i, at alle får mulighed for at stille de spørgsmål, man måtte sidde inde med.**

**Peter Lund Sørensen nævnte at mødet bliver optaget og vil blive lagt op på [carlsro.dk](http://carlsro.dk)**

**Husk det også er muligt at stille spørgsmål til DAB, ved at sende en mail [2303helhedsplan@boligafdeling.dk](mailto:2303helhedsplan@boligafdeling.dk).**

Præsentation af byggeudvalg mv.

**Peter Lund Sørensen, Formand for afdelingsbestyrelsen præsenterede byggeudvalget: Jeanette Rasmussen, Flemming Bertelsen fra afdelingsbestyrelsen, Karsten Ellekær og Bente Hylleborg fra Rødovre almennyttige Boligselskabs bestyrelse.**

**Samt Mads Stenbæk Jakobsen fra Wissenberg (ingeniør) og Jesper Ingemann Mogensen fra Domus Arkitekter A/S.**



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man – fre 09.30 – 15.00

Omstilling:  
man - tor 08.30 – 16.00  
fre 08.30 – 15.00

Fra DAB deltog desuden Projektleder fra Byg og Renovering i DAB Nanna Marie Aae Christensen, genhusningskonsulent Mie Hostrup Jørgensen, Mia Dahl (referent), bestyrelseskonsulent Lisbeth Mathiesen, driftschef Jan Stadsbjerg og Steen Hingebjerg (dirigent)

Formand Peter Lund Sørensen fortalte, at der bliver omdelt en temaavis til alle beboere mandag den 23. august 2021.

## Præsentation af helhedsplanen

Peter Lund Sørensen, Nanna Marie Aae Christensen, Mie Hostrups Jørgensen, Lisbeth Mathiesen, Jesper Ingemann Mogensen og Mads Stenbæk Jakobsen gennemgik planerne for, hvad der skal laves i afdelingen. Information om de ændringer der bliver foretaget i boligerne og som blev gennemgået på informationsmødet, findes i temaavisen.

Nedenstående spørgsmål og svar er en kombination af de spørgsmål og svar der blev stillet og givet på mødet, samt de indkomne skriftlige spørgsmål afleveret efter mødet, indenfor den fastsatte tidsramme.

Kommentarer i disse skrivelser er noterede i teamet, men nedenstående opstilling er alene en gengivelse af de stillede spørgsmål. Disse spørgsmål har fået en samlet besvarelse, idet mange spørgsmål går igen.

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Spørgsmål og svar</b>                | <b>2</b>  |
| <b>Spørgsmål til: Rækkehusene</b>       | <b>3</b>  |
| <b>Spørgsmål til: Langhuset</b>         | <b>11</b> |
| <b>Spørgsmål til: Økonomi / husleje</b> | <b>15</b> |
| <b>Spørgsmål til: Tidsplan</b>          | <b>23</b> |
| <b>Spørgsmål til: Genhusning</b>        | <b>23</b> |
| <b>Spørgsmål til: Diverse</b>           | <b>28</b> |

## Spørgsmål og svar

## Spørgsmål til: Rækkehusene

| Spørgsmål:                                                                                                                        | Svar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvad skal der laves ved kloakkerne?                                                                                               | Det bliver en totaludskiftning af kloakkerne. Der bliver skudt nye føringer ind, så der ikke skal ændres på forhaver. Det er dog ikke færdigprojekteret endnu, så den præcise arbejdsgang er ikke fastlagt.                                                                                                                                                                                         |
| Hvad med lydisolering i rækkehusene?                                                                                              | Der er konstateret en del steder med problemer med lydisolering, både i Langhuset og i rækkehusene. Dog vil man ikke kunne optimere lydisoleringen på ABC rækkehusene, da man ikke laver større renoveringer inde i husene. Derimod vil DE og Langhuset få optimeret deres lydisolering. Dog vil lydisoleringen ikke komme op på en moderne standard, trods optimering, da det er et ældre byggeri. |
| Hvorfor er udestuer ikke blevet omtalt i DE? bliver de fjernet?                                                                   | Der hvor de nuværende beboere flytter tilbage til egen bolig i DE rækkehusene vil en evt. udestue/overdækning blive stående.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jeg bor i ABC man kan ikke se at der rigtig bliver gjort noget i mit lejemål.                                                     | Selvom der ikke vil blive en totalrenovering af lejemålene indenfor, vil der blive foretaget mange arbejder i ABC rækkehusene. Alle arbejderne kan ses i Temaavisen.                                                                                                                                                                                                                                |
| Jeg bor i DE. Hvis haven bliver ødelagt under renoveringen, er der penge til reetablering?                                        | Ja. Arbejder i haver bliver udført så skånsomt som muligt. Der er afsat penge til reetablering af haver.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kommer der nye indgangsdør i ABC rækkehusene?                                                                                     | Der kommer ikke nye hoveddøre til ABC rækkehusene i forbindelse med helhedsplanen. Hvis hoveddør (ikke dør til vindfang) ikke fungerer, skal beboeren kontakte ejendomskontoret i åbningstiden.                                                                                                                                                                                                     |
| Jeg har haft rotter. Der er skåret op i gulvene og lavet "luger" så man kunne sætte fælder. Der er ingen isolering ved "lugerne". | Det er rigtig ærgerligt at du har haft problemer med rotter. Når kloakkerne bliver udskiftet, bør problemet forsvinde. Hvis du oplever problemer med gulvene efter                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                            | rottefælder mv., bedes du henvende dig til ejendomskontoret i åbningstiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hvorfor bliver vinduerne i A, B, C rækkehusene ikke udskiftet i helhedsplanen?                                                                                                                             | <p>Vinduerne er for nuværende ikke i kritisk tilstand, men er utidssvarende og vil på længere sigt skulle udskiftes bl.a. for at opnå et mindre varmetab.</p> <p>Rådgiver har regnet på flere modeller hvor vinduesudskiftning i A, B, C rækkehusene er indeholdt, men styregruppen er endt med at fremlægge den nuværende Helhedsplan, der vurderes bedst at balancere de mange hensyn, herunder også den fremtidige husleje.</p> |
| Vi har hørt at der ikke er lavet ordentlig brandsikring mellem rækkehusene sidste gang man skiftede tagene.<br>Vil det blive lavet ordentligt denne gang?                                                  | Ja. Når arbejdet er færdigt, vil tagene leve op til de gældende brandkrav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Der står ikke noget om skuret ved indgangspartiet, det er af mange både isoleret og indrettet som bryggers med både vaskemaskine og tørretumbler, ville være spild af resurser hvis al dette skal fjernes. | Det er ikke tanken at skurene skal fjernes ifm. byggearbejderne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bliver der åbnet op for køkken og bad ordningen nu hvor vi ikke får lavet noget?                                                                                                                           | Moderniseringspuljer til køkkener er pt. lukkede. Hvis de skal genåbnes, kræver det godkendelse af et afdelingsmøde og kommunen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Skal I ind i køkkenet og lave noget?                                                                                                                                                                       | Det bør ikke være nødvendigt at demontere køkkener ifm. arbejdets udførelse i ABC rækkehusene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hvad med de andre ting i min bolig som er gamle, min havelåge og løse fliser?                                                                                                                              | Du skal kontakte ejendomskontoret i åbningstiden vedr. de øvrige forhold i din bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hvorfor skal tagene skiftes?</p> <p>Dokumentation vedrørende den absolutte nødvendighed af dette udbedes. Hvilke undersøgelser ligger til grund - er tagpladerne gennemtæret?</p> | <p>I forbindelse med de tilstandsrapporter, der blev udarbejdet i 2016, blev det konstateret, at tagene ikke kan tåle belastninger, og at sømmene er begyndt at arbejde sig ud. Tagenes restlevetid blev sat til 5-10 år.</p> <p>Ejendomskontoret har desuden stigende løbende udgifter til akutte udskiftninger af tage.</p> <p>Det vil sige, at tagene bør udskiftes inden for de næste fem år (inden 2026), hvilket ligger fint i tråd med at byggearbejderne forventes at løbe fra 2023-2026.</p>                                                  |
| <p>Er der taget hensyn/prøver for radon?</p>                                                                                                                                         | <p>Forekomst af radon er undersøgt, og ligger under grænseværdien for byggeri opført før 1998. Rapport vedr. radonmålinger er lagt på hjemmesiden, <a href="https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/eventuelt-kommende-helhedsplan-for-carlsro/spoergsmaal-og-svar-send-spoergsmaal-senest-d-30-august/">https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/eventuelt-kommende-helhedsplan-for-carlsro/spoergsmaal-og-svar-send-spoergsmaal-senest-d-30-august/</a></p> |
| <p>Kan vi se en prøve på de nye tage inden vi stemmer om helhedsplanen?</p>                                                                                                          | <p>Nej. Projektet er endnu ikke så detaljeret, at styregruppen har truffet beslutning om materialer.</p> <p>Når projektet er længere fremme, og styregruppen har besluttet materialer til tagene, vil det være muligt at se en prøve.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Vil de nuværende udhæng der er hernede nu, blive ved med at være her? Det er rart fordi det ikke så nemt regner ind på hverken vindue eller mure.</p>                             | <p>Ja. Der vil ikke blive ændret på udhænget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Det virker som om skorstenen er placeret forkert på tegningerne.</p>                                                                                                              | <p>Skorstene i DE rækkehusene bliver revet ned og genopført i samme linje på taget med en ny placering tilpasset de nye boligtyper. Der ændres ikke på skorstene i ABC rækkehusene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                              |
| Hvordan undgår man skimmel-svamp i ABC-rækkerne, når der ikke ændres på gulve og ventilation?                                                                             | Vi har ikke kunnet dokumentere at der er et byggeteknisk svigt i gulvkonstruktionen i ABC rækkehusene.<br>Hvis man sørger for at ventilationsristene i soklen ikke er blokeret, bør der ikke være problemer. |
| I helhedsplanen på side 17, står der at "Hvis det bliver nødvendigt at fjerne jeres nuværende havestue ....."<br><br>Hvad betyder det? Bliver havestuen fjernet eller ej? | Som udgangspunkt fjernes havestuerne ikke.<br>Hvis havestuen er opført korrekt bliver den ikke fjernet.                                                                                                      |
| Bliver elinstallationer i ABC rækkehusene udskiftet?<br><br>Hvornår bliver de udskiftet?                                                                                  | Nej. Der er ikke planer om at udskifte el i ABC rækkehusene. Ved almindelige fraflytning udskiftes elinstallationen i ABC rækkehusene.                                                                       |
| Hvorfor får vi ikke nye gulve i ABC rækkehusene?                                                                                                                          | Det bliver for dyrt at udføre uden støtte fra Landsbyggefonden. Huslejestigningen ved nye gulve og køkkener vil blive yderligere 32% udover den foreslåede huslejestigning på 20%                            |
| Bliver der lavet plads og afløb/vand til vaskemaskine i badeværelset? Og hvad med tørretumbler og opvaskemaskine ?                                                        | Der bliver forberedt for vaskemaskine i DE rækkehusene. Der bliver ikke ændret på badeværelser i ABC rækkehusene.                                                                                            |
| Hvad hvis vi har skabe, hjørnesofa mv. der ikke er plads til i de nyrenoverede rækkehuse?                                                                                 | Løst inventar er desværre ikke en del af Helhedsplanen.                                                                                                                                                      |
| Hvordan beregnes arealet af de nye rækkehuse?                                                                                                                             | Endeligt areal fastlægges af landmåler iht. regler i bygningsreglementet.                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi har fået tilladelse til at montere en markise. Den, vi har sat op, er monteret i enden af tagspærerne og er eldrevet. Kan vi regne med, at den bliver sat op igen med eldrev sluttet til? Vi går ud fra, at markisen skal tages ned i forbindelse med udskiftningen af taget. | Hvis markisen er korrekt opsat, i murværket, skal den ikke tages ned.                                                            |
| Så vidt vi forstår, er det ikke helt sikkert, at udestuerne kan blive stående. Hvis vores udestue ender med at blive revet ned, kan vi så være sikre på, at en ny bliver opført til samme standard (isoleret i både gulv, tag og vægge, elinstallationer og termovinduer)?       | Som udgangspunkt fjernes havestuerne ikke. Hvis havestuen er opført korrekt bliver den ikke fjernet.                             |
| Er det kun gavle, der får efterisoleret hulrum, eller gælder det også øvrige ydervægge?                                                                                                                                                                                          | Alle hulture efterisoleres.                                                                                                      |
| Vi har tidligere hørt, at grunden til at der kommer vand ind ved tagvinduerne, skyldes at der ikke er fald nok på taget. Når der ikke ændres fald på tagene, hvordan undgår man så at der også kommer vand ind med nye tagvinduer?                                               | Nye tagvinduer vil være en type der er egnet til indbygning i tage med lille eller ingen hældning.                               |
| Bliver varmerørene skjult i gulvet?                                                                                                                                                                                                                                              | I DE rækkehusene planlægges der gulvvarme. I ABC rækkehusene ændres der ikke på den interne varmføring i boligerne.              |
| Der er vist en dør fra toilettet ud i garderoben i DE boligen. Hvor bliver garderobepladsen så af?                                                                                                                                                                               | Generelt vil der være nye indretninger der kan betyde at funktioner ændres. I DE rækkehusene er der garderobeplads bagved døren. |

|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I rækkehusene DE, hvor boligstørrelse ændres, hvad sker der så med haverne?                                                                                                                                        | Der bliver sat en ny hæk i det nye skel. Det er endnu ikke fastlagt hvad der sker med resten af haven, det vil være en del af den fremtidige projektering.                       |
| Var der mulighed for at ordne lyd-isolering i hulmure mellem ABC rækkehuse, nu hvor vi alligevel får pillet taget af, og der muligvis kan være åbent ned til hulrummet?                                            | Der er ikke hulmure mellem rækkehusene.                                                                                                                                          |
| Hvordan bliver ovenlyset i skuret med nyt tag? I dag er der halvt lysgennemtrængelige tagsten.                                                                                                                     | Det er endnu ikke fastlagt, og vil være en del af den fremtidige projektering.                                                                                                   |
| Bliver endemure udbedret og malet efter hulmursisolering?                                                                                                                                                          | Ja                                                                                                                                                                               |
| Når der intet laves indvendig i Type A B og C husene - betyder det så at f.eks. utidssvarende el installationer og målere eller hovedvandrør, ikke bliver skiftet?                                                 | Hovedvandrør gennem boligerne fjernes ikke ifm. helhedsplanen, men ifm. fraflytning. El-installationer er ikke omfattet af helhedsplanen, men bliver udskiftet ifm. fraflytning. |
| Hvad mener I med: "Opgradering af varmeanlægget med central styring"? Og hvad er jeres begrundelse for at ændre de nuværende installationer, som kun er 16 år gamle?                                               | Fjernevarmeunit i skuret fjernes og udskiftes til centralt styret enhed. Der ændres ikke på radiatorer i boligen.                                                                |
| Hvis man i sin nuværende bolig har godkendte overdækninger, havestuer, markiser, vindfang, haveskure mm., genopføres disse så, når/hvis man er nødt til at flytte til et ombygget rækkehus på en anden/ny adresse? | Nej. Men man er velkommen til at tage den med og selv sætte den op i den nye bolig – hvis den er godkendt. Hvis den sættes op i en ny bolig, skal den godkendes på ny.           |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Har man undersøgt muligheden for også at ombygge ABC rækkehusene, så man også kunne have fået tilskud til disse fra LBF?                                                                                  | Ja. Landsbyggefonden har meldt ud, at Carlsro maksimalt må ombygge 25% af rækkehusene. Styregruppen har besluttet at det er den del med den mest utidssvarende indretning, altså DE rækkehusene, der skal ombygges. |
| Reetableres tilbygninger også i de huse som bliver lagt sammen, f.eks. D og E som sammenlægges/ændres til D2 og D3?                                                                                       | Det afhænger af, hvor f.eks. udestuen er placeret, og om beboeren kommer tilbage til boligen.                                                                                                                       |
| Bevares og reetableres alle godkendte tilbygninger samt forbedringer?<br><br>(Terrasseoverdækning, markiser, havestuer, vindfang, cykelskure, skure ved indgangspartiet osv.)                             | Ja, hvis beboeren flytter tilbage til samme bolig og hvis udestue mv. er godkendt.                                                                                                                                  |
| Er der afsat midler til kommende fugt- og skimmelrenovering samt rottebekæmpelse i disse rækkehuses "risikofyldte gulvkonstruktioner"?                                                                    | Ja. Driftsbudgettet bliver tilrettelagt efter hvad behovet er.<br>Når kloakkerne er renoveret, bør der ikke længere være problemer med rotter.                                                                      |
| Hvorfor er det kun type DE der får nye vinduer?                                                                                                                                                           | Det er en økonomisk afvejning ift. husleje og restlevetid.                                                                                                                                                          |
| Når der kommer vandmålere, bliver der så kompensation for at man ligger sidst i rækken?<br><br>Lige nu er der intet tryk på vandet og det tager 10 min før det er varmt, især hvis naboen ikke er hjemme. | Udskiftning af vandrør forventes at afhjælpe dette forhold.<br>Der bliver først afregnet efter individuelle vandmålere når alle vandrør er renoveret.                                                               |
| Der er nogle rækkehuse der har køkkener lige fra 50'erne. Får de snart et nyt som de ikke skal beta-                                                                                                      | Der er ikke udskiftning af køkkener i ABC rækkehusene med i helhedsplanen.                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| le for?                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                |
| Hvad med de ældgamle terrasser. Bliver de lagt helt om efter renovering af rækkehusene?                                                                                                                                           | Da der ikke skal graves på havesiden, forventes det at terrasserne kan blive. Hvis der sker skader vil de naturligvis blive udbedret. Generelt er terrasser beboerens ejendom. |
| Bliver alle rækkehusene malet udvendig efter renoveringen? Ikke alle kan gøre det selv.                                                                                                                                           | Facader og gavle bliver istandsat. De røde gavle vil alle blive malet. Der er afsat midler i driftsbudgettet til løbende at male de hvide facader.                             |
| Er det kun endegavle, eller også de gavle hvor husene er forskudt, der bliver istandsat?                                                                                                                                          | Ja. Det er alle gavle.                                                                                                                                                         |
| Bliver der i forbindelse med helhedsplan skiftet beklædning på skurene i rækkehusene?                                                                                                                                             | Nej, dette er ikke en del af helhedsplanen.                                                                                                                                    |
| Bliver de utætte postkasser skiftet i forbindelse med helhedsplanen, hvis nej hvornår forventes de så at blive skiftet.?                                                                                                          | Nej, dette er ikke en del af helhedsplanen.                                                                                                                                    |
| Hvor meget mere 'tilgængelighed' opnås med nye/ ombyggede rækkehuse? Jeg bor i et type E hus hvor dørtrin er fjernet og eksisterende badeværelse stort nok til kørestol. Lille rampe (eller større) findes allerede flere steder. | Der er regler i bygningsreglementet for størrelse på badeværelser, dør- og gangbredder, niveau-fri adgang mm. Det lever de eksisterende DE rækkehuse ikke op til.              |
| Facaderne i rækkehusene ABC har mange revner og nogle steder reelle sætningsskader, udbedring af dette fremgår heller ikke af helhedsplanen.                                                                                      | Facader og gavle på ABC rækkehusene bliver renoveret ifm. helhedsplanen, herunder også evt. skader.                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nogle af gavlene i ABC er der bygget havestuer og cykelskure. Vil de blive revet ned? Og vil nye så blive opført på helhedsplanens regning?                                                            | Hvis havestue og cykelskur er korrekt opført og godkendt, vil det blive retableret.                                                                                                                                                               |
| Er det nødvendigt at skifte alle murbindere i facader og gavle i rækkehusene ? Hvis der kan være tæring vil væggene vel ikke falde helt fra hinanden ? Hvad gør man i større og meget ældre bygninger? | Ja. Vi har i de indledende undersøgelser konstateret en væsentlig risiko for svigt. Det præcise omfang af udskiftning af murbindere vil først blive fastlagt i den videre projektering. Problematikken kendes også fra større og ældre bygninger. |
| Vi har på ingen måde isolering under vores gulv, så hvorfor skal dette ikke udbedres, som i D E rækkehusene?                                                                                           | Det er ikke på grund af de kolde gulve, at gulvkonstruktionen i DE renoveres. Det er et følgearbejde til den støttede ombygning og sammenlægning.                                                                                                 |
| Kommer der ny asfalt på stierne?                                                                                                                                                                       | Ny asfalt er ikke en del af helhedsplanen. Udbedring er den del af den løbende drift og vedligeholdelse af afdelingen.                                                                                                                            |

### Spørgsmål til: Langhuset

| Spørgsmål:                                                                                                                                                        | Svar:                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mht. Lokalplanen for langhuset, må farverne så godt ændres? De originale farver var i grå nuancer.                                                                | Det er korrekt at de originale materialer var i grålig nuance. Man har gennem årene tilføjet ekstra lag af farver og materialer. Det originale skal respekteres. Tegningerne er forelagt kommunen og de er meget positive. Der er stemning for en ændring. |
| Jeg ønsker at spørge om der er taget højde for, om der for fremtiden kunne være plads til en vaskemaskine på badeværelserne i type B og C boligerne i Langhuset.? | Badeværelserne renoveres indenfor den størrelse de har i dag, så der bliver ikke plads til vaskemaskine i fremtiden.                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |
| I type I forsvinder "brygers"/pulterrum, hvor er det tænkt at, der bliver mulighed for opbevaring?                                                                                     | Der bliver etableret pulterrum i kælderen i stedet.                                                                     |
| Hvad med de beboere, der selv har finansieret køkken og bad?                                                                                                                           | Hvis køkken og bad er renoveret som en godkendt råderetssag, vil restbeløb blive refunderet.                            |
| Jeg har godkendt installation af vaskemaskine og det vil jeg gerne have efter renovering også.<br><br>Er det muligt?                                                                   | Hvis du har en godkendt installation, vil den blive reableret ved tilbageflytning.                                      |
| Vil der ved opsætning af køkken blive plads til opvaskemaskine, og er det muligt at placere den i skabet til højre for vasken i nyt køkken??                                           | Der bliver forberedt for opvaskemaskine, og placering til højre være en mulighed.                                       |
| Vil regnvandsrøret på mit badeværelse bliver fjernet? Det er rustent.                                                                                                                  | Installationer til tagvand vil fremover blive ført i teknikskakt.                                                       |
| Bliver der plads til vaskemaskine på badeværelset?                                                                                                                                     | Nej.                                                                                                                    |
| Vi har skægkræ i lejligheden og kan se på facebook gruppen Carlsro, at andre har samme problem. Kunne man overveje at sprøjte for disse, når man alligevel skal i gang med renovering? | Godt input. Det bliver drøftet i styregruppen.                                                                          |
| Er der planlagt at isolere under de værelser som ligger over svalegange og gange i stueetagen?                                                                                         | Ja                                                                                                                      |
| På tegningen af lejlighed G er der i entreen på første sal mellem værelse og bad indsat en hvid firkant. Hvad er det?                                                                  | Det er den eksisterende garderobe-niche hvor nogle af beboerne har et skab. Det er ikke planen at ombygge dette område. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvad er formålet med fælleslokalet på toppen af Langhuset?                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Landsbyggefonden giver en pulje penge til etablering af fællesfaciliteter i etagebyggeri, og fælleslokalet vil derfor ikke have indflydelse på den fremtidige husleje. Fælleslokalet på taget vil med tiden erstatte "Folkkekælderen" som har problemer med fugt, og ellers ville skulle en bekostelig renovering indenfor de næste år. |
| Har etablering af vaskeri enten i Langhuset eller tættere på Langhuset været oppe at vende i processen?                                                                                                                                                                                                                                         | Det har ikke været drøftet, men det er en rigtig god ide, der vil blive drøftet i styregruppen.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hvordan kommer ventilation til at fungere i boligen, så det meget dårlige indeklima kan forbedres?                                                                                                                                                                                                                                              | Der blæses frisk luft ind i opholdsrum (stue og værelser) og den brugte luft suges ud fra køkken og badeværelse. Varmen i den brugte luft bruges til at opvarme den friske luft.                                                                                                                                                        |
| Hvorfor fjernes entreen i bolig N? Det begrænser indretningsmulighederne.                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ungdomsboligerne indrettes som tilgængelighedsboliger. Entreen fjernes for at forbedre adgangsforhold.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jeg har i dag en vaskemaskine i gangen/området bagved badeværelset i det lille "indhak", som også er godkendt af ejendomskontoret. Må jeg genskabe dette efter eventuel renovering?                                                                                                                                                             | Det er vanskeligt at besvare uden at kende den præcise lejlighed. Men hvis du har en godkendt installation, vil den blive reetableret ved tilbageflytning.                                                                                                                                                                              |
| Over stuedøren er der i dag en rude. Den er med til at give masser af lys igennem lejligheden og gangen. Det vil blive meget mørkt uden denne rude. Håber så meget at I vil bevare denne?                                                                                                                                                       | Ja. Den vil blive bevaret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Det står ikke som en del af renoveringsplanen, men jeg har et gelænder med hakker i det smukke træ, sølle/lidt medtaget badeværelsesdør (efter mange års fugt) og en halvgnavet soveværelsesdør. Sådan så de ud, da jeg overtog lejligheden for fire år siden. Vil man renovere det smukke gelænder (både træet og "metalstængerne") og får man | Trappeværnet bliver renoveret.<br><br>Umiddelbart bliver døre ikke udskiftet ifm. renoveringen, der vil dog være nogle tilfælde hvor det er nødvendigt grundet ændret indretning. Omfanget afklares som en del af den videre projektering.                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nye døre, når de er medtaget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bliver væggene malet? Og slipper jeg for savsmuldstapet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Boligerne bliver istandsat inden tilbageflytning, herunder maling af vægge.<br>Der er ikke taget stilling til savsmuldstapet. Det vil blive drøftet i styregruppen.                                                                                         |
| Går køkkenskabene helt hen til altanvinduet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Størrelsen på det nye køkken er ikke helt afklaret endnu. Det vil sandsynligvis ikke gå helt hen til altanen men det overvejes at udforme en spiseplads i forlængelse af køkken hvor relevant.                                                              |
| Det indbyggede højskab i gangen mellem badeværelset og ved indgang til stuen, ser ud til at være fjernet på ny tegning? Er det faldstammer, vandrør mm der er placeret i væggen mellem køkken og badeværelset?                                                                                                                                                                                                                                    | Ja. Det er en installationsskakt.                                                                                                                                                                                                                           |
| Jeg har et stort rør (bredde som en faldstamme) der går igennem lejligheden. Den er i hjørnet i gangen, ved det lille værelse (til venstre, når man går ud af døren til det lille værelse). Bliver den "pakket ind i en rørkasse" eller bliver den flyttet til mellemrummet i væggen mellem køkken og badeværelset? Jeg ved ikke om det er en faldstamme til et badeværelse længere oppe eller om det er afløb (der kan flyttes) til noget andet. | Det er sandsynligvis fra tagvand og vil fremover blive flyttet til installationsskakten.                                                                                                                                                                    |
| Hvorfor er det nødvendigt at udskifte vinduer i Langhuset?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vinduer i Langhuset har et betydeligt varmetab og er generelt udtjente.                                                                                                                                                                                     |
| Hvorfor skal de eksisterende elevatorer og den nye store der bruges ved flytninger udskiftes?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Elevatorene er slidte og driftstunge. Størrelsen og hastigheden på de eksisterende små elevatorer er utilfredsstillende. De nye elevatorer skal sikre bedre tilgængelighed og er støttet af Landsbyggefonden. Den store elevator nedlægges i forlængelse af |

|                                                                                                         |                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | helhedsplanens gennemførelse.                                                                                                  |
| Er kloakker og vandmålere/ -rør inkluderet i helhedsplanen?                                             | Ja. I Langhuset.                                                                                                               |
| Hvorfor skal eksisterende og velfungerende køkken og bad skrotes ved etablering af service/teknikskakt? | I en helhedsplan med en så omfattende renovering af installationer er det desværre ikke muligt at bevare bad og køkken.        |
| Kan man i type B/C udvide det lille værelse med f.eks. en halv meter?                                   | Det er ikke muligt da der er en række hensyn ift. facaden og vinduernes størrelse.                                             |
| Bliver der valgmuligheder for køkkenbordsplade?                                                         | Ja. Der er endnu ikke truffet endelig beslutning i styregruppen om hvilke beboervalg der skal indgå i helhedsplanen.           |
| Hvilken køkkenudluftning vil der være i de ombyggede boliger?                                           | Emhætte.                                                                                                                       |
| Bliver der lavet noget større og mere sikker overdækket cykelparkering                                  | Punktet vil være en del af kommende workshop om udearealer hvor man er meget velkommen til at deltage.                         |
| Vil det være muligt og tilladt at opbevarer handicapkøretøjer i det glasinddækkede adgangsareal?        | Pga. flugtvejsforhold ifm. brand vurderes det ikke muligt. Vi vil i den videre projektering finde en egnet parkeringsmulighed. |

### Spørgsmål til: Økonomi / husleje

| Spørgsmål:                                                                                                                      | Svar:                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvordan er man kommet frem de beregningerne i forhold til, at priserne på håndværkere og materialer er steget og stiger stadig. | Det er ikke en endelig pris der foreligger endnu. Det er et prisoverslag. Beløbene er baseret på et byggeindeks. Det er et marked som stiger meget i øjeblikket og hvor der er en vis risiko. Man har indarbejdet |

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        | indeksregulering i forhold til evt. fremtidige priser. Derfor burde priserne afspejle en eventuel stigning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hvorfor støtter Landsbyggefonden ikke hele helhedsplanen men kun noget af den?                                                         | Landsbyggefonden støtter nogle meget specifikke elementer af en helhedsplan. De støtter som udgangspunkt ikke almindelig vedligeholdelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tilskuddet fra Landsbyggefonden, hvor meget af det beløb dækker renoveringen ?                                                         | <p>Tilskuddet fra Landsbyggefonden består både af forskellige tilskud og et årligt beløb til delvis dækning af afdelingens udgift til den samlede låneydelse.</p> <p>Afdelingen indbetaler løbende til Landsbyggefonden. Det er de penge I får tilbage nu. Og samtidig skal afdelingen ikke indbetale. Principperne i forhold til støtte. Man arbejder med differentieret husleje. der er forskel på renovering og totalrenovering. Det skal tages med i betragtningen når huslejen skal fastsættes. De præcise beregninger kan ses i Temaavisen.</p> |
| Hvad har man gjort for at sikre f.eks. førtidspensionister, der ikke kan betale den husleje der kommer til at være efter renoveringen? | Hvis man ikke har råd til at bo i lejemålet, kan genhusningsafdelingen hjælpe med evt. at finde en bolig der er billigere. Boligstøtte er også afhængig af huslejen. Kontakt evt. Udbetaling Danmark, som kan hjælpe med at beregne boligstøtten efter endt renovering.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ved mange andre helhedsplaner er huslejestigningen løbende blevet ændret.                                                              | Der kan komme uforudsete udfordringer, som kan gøre at prisen ændre sig. Vi er i god dialog med Landsbyggefonden, som ofte kan hjælpe til med uforudsete problematikker. Hvis der kommer en evt. yderligere huslejestigning skal den godkendes af beboerne på et afdelingsmøde.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Først og fremmest om vi i A B C rækkehusene, som har nyt bad eller køkken. Bliver det lån der eventuelt er i boligen på køkken eller bad betalt ud via helhedsplanen? | Der bliver ikke ændret på evt. moderniseringstillæg i rækkehuse A, B, C. Huslejestigningen beregnes af den faktiske husleje, uden tillæg, på det tidspunkt arbejderne i din bolig er afsluttet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Er jeres budget/budgetter delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?                                                                                        | Budgettet for helhedsplanen er opdelt efter bygningsdele.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Er regningen delt op i 3 puljer til Langhus, ABC og DE rækkehuse?                                                                                                     | <p>Nej. En almen boligafdeling er et fællesskab, og der er krav om differentieret husleje. Derfor er et nyistandsat DE rækkehus også markant dyrere end et ABC rækkehus der ikke bliver renoveret indvendigt.</p> <p>Arbejdet der udføres i ABC rækkehusene afspejler ikke den huslejestigning, der er i helhedsplanen. Hvis der kun blev udført arbejderne i ABC rækkehusene, og regningen skulle betales af beboerne i ABC rækkehusene, ville huslejestigningen være på ca. 24%, og ikke som i helhedsplanen 20%. Dette, da der ikke er nogen støttede arbejder i ABC rækkehusene.</p> |
| Sænker huslejen sig hos os alle, når de mange millioner/regningen er betalt ? hvis ja, hvornår/efter hvor mange år ?                                                  | Det er 30-årige lån, og når lånene er færdigbetalt, så bortfalder udgiften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stiger huslejen 1% eller 2% om året efter helhedsplanen er gennemført?                                                                                                | Huslejen forventes samlet set at stige med ca. 2%, hvoraf 1% er aftrapning på driftsstøttelån og 1% er den generelle prisudvikling i samfundet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hvilke andre løsninger end helhedsplanen har I arbejdet med?                                                                                                          | <p>Der har været arbejdet med tre forskellige løsninger udover helhedsplanen. For alle tre har det vist sig, at huslejestigningen vil være større end i helhedsplanen, og styregruppen har derfor besluttet alene at sende helhedsplanen til afstemning blandt beboerne.</p> <p>Styregruppen har vurderet at den fremlagte</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                             | helhedsplan bedst balancerer støttemuligheder og giver mest værdi for huslejekro-<br>nerne.                                                                                                                                                                                 |
| Hvorfor er der ikke et skema med nu-<br>værende og fremtidige huslejer i type D<br>og E rækkehusene? Det er svært at<br>gennemskue de reelle huslejestigninger<br>for de nye ombyggede boliger.                             | Da boligstørrelserne i D, E rækkehusene<br>ændrer sig, vil det ikke være retvisende at<br>sammenligne eksisterende husleje med<br>huslejen i den nye bolig.<br><br>Da boligerne bliver totalrenoveret ifm. hel-<br>hedsplanen, afspejler den fremtidige husle-<br>je dette. |
| Jeg bor i et rækkehus der efter planen<br>skal nedlægges. Der betaler jeg tillæg<br>for nyt køkken og bad, der var i boligen<br>allerede ved indflytning. Vil den udgift<br>bortfalde hvis jeg mister boligen?              | Moderniseringstillægget bortfalder når du<br>bliver genhuset.                                                                                                                                                                                                               |
| Hvad med de beboere, der selv har fi-<br>nansieret køkken og bad?                                                                                                                                                           | Hvis køkken og bad er renoveret i Række-<br>huse DE eller Langhuset og godkendt som<br>råderetssag, vil restbeløb blive refunderet.                                                                                                                                         |
| Er der eventuelt nogen steder man kan<br>spare, f.eks. på tage?                                                                                                                                                             | Nej. Helhedsplanen er opdelt i nødvendige<br>vedligeholdsarbejder og forbedringsarbej-<br>der/fremtidssikring støttet af Landsbygge-<br>fonden.                                                                                                                             |
| Hvorfor en tagene og Velux vinduerne<br>ikke indregnet i løbende vedligehold?                                                                                                                                               | Der er løbende vedligehold i budgettet men<br>ikke udskiftning.                                                                                                                                                                                                             |
| De nye DE rækkehuse bliver 40% dyre-<br>re end i dag.                                                                                                                                                                       | De totalistsatte boliger er væsentligt<br>større, og det skal huslejen afspejle.                                                                                                                                                                                            |
| Hvis stofledninger i ABC skal skiftes om<br>nogle år, vil udgifterne til dette kunne<br>forventes at blive finansieret solidarisk<br>af alle Carlsros lejermål inkl. de lejlighe-<br>der der får den "store tur" nu, med en | Ved almindelige fraflytning udskiftes elin-<br>stallationer løbende i ABC rækkehusene.                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>samlet huslejestigning til alle?</p>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Jeg funderer over hvorledes de beløb planen omhandler er fremskaffet, med respekt for detaljeringsniveauet.</p> <p>Der må ligge tilgængelige regneark bag beløbene som jeg gerne ser forklaret.</p> | <p>Prisoverslag er baseret på erfaringspriser og byggeindeks, og følger krav fra Landsbyggefonden.</p>                                                                                                                                                 |
| <p>Har man i huslejestigningen på rækkehusene A, B, og C har taget hensyn til, at de ikke får nær så megen renovering, som de andre rækkehuse?</p>                                                     | <p>Ja.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Flere steder i materialet står der, at den gennemsnitlige huslejestigning vil blive på 23,1%, men DE rækkehusene stiger meget mere.</p>                                                             | <p>Der er beregnet en ny husleje på de nye boligtyper. Den fremtidige husleje skal afspejle det lejedes værdi.</p>                                                                                                                                     |
| <p>Hvorfor er der ikke større forskel på huslejen mellem ABC og DE rækkehusene? Jeg synes ABC skal have en lavere huslejestigning.</p>                                                                 | <p>Huslejen i ABC rækkehusene afspejler ikke de vedligeholdelsesarbejder, der foreslås gennemført. Skulle de arbejder udføres alene, ville de medføre en huslejestigning på ca. 24% frem for helhedsplanen der medfører en huslejestigning på 20%.</p> |
| <p>Hvornår vil en huslejestigning træde i kraft?</p>                                                                                                                                                   | <p>Huslejestigningen træder i kraft når arbejderne i din bolig er afsluttet / når du flytter tilbage til din nyrenoverede bolig.</p>                                                                                                                   |
| <p>Er der fratrullet 5 % for vandafgift i ny husleje (efter renovering)? og var stigning incl. kollektivt vand faktisk ca. 28% ?</p>                                                                   | <p>Nej. Der er i huslejeberegningerne ikke taget højde for, at huslejen falder når vandudgiften opkræves individuelt, da den enkelte jo i stedet skal betale aconto for vand.</p>                                                                      |
| <p>Holder huslejestigningen?</p>                                                                                                                                                                       | <p>Ja. Hvis der opstår forhold som gør, at huslejen ikke kan holde, vil I skulle stemme om hvorvidt huslejen skal stige yderligere eller om der skal gennemføres besparelser.</p>                                                                      |

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommer boligerne til at se ud som i temaavisen?                                                                                                    | Der kan ske justeringer i den efterfølgende projektering, men overordnet set vil de.                                                                                     |
| Og vil antennebidrag være indeholdt i huslejen?                                                                                                    | Nej, det vil forsat blive opkrævet som et selvstændigt beløb, sammen med huslejen.                                                                                       |
| Hvis der kommer overskridelser af økonomien, hvad vil konsekvenserne så være, hvis beboerne stemmer nej til en yderligere huslejestigning?         | Så skal der findes besparelser i projektet.                                                                                                                              |
| Hvor meget forventer man at prisindekset stiger de kommende år?                                                                                    | Det kan vi desværre ikke svare på.                                                                                                                                       |
| Hvilken dato er prisen på Helhedsplanen beregnet? (pris indeks pr dato)                                                                            | Priserne er beregnet ud fra indeks 2020 K1, 106,1 og bliver indeksreguleret løbende i dialog med Landsbyggefonden.                                                       |
| Nulstilles huslejetillæg for køkken og badeværelser som endnu ikke er betalt færdigt? Og evt. for hvilke boligtyper?                               | Tillægget bortfalder for de boliger, hvor der kommer nyt bad/køkken ifm. helhedsplanen.                                                                                  |
| Hvorfor er der forskel på huslejen kr./kvm/år på <u>sammenlignelige</u> boliger                                                                    | Huslejen er i dag differentieret i Langhuset, da en bolig på 6. sal har større "værdi" end en bolig på 1. sal. Det ændres der ikke på ifm. helhedsplanen.                |
| I skriver man kan spare 25% på opvarmningen efter man har udskiftet vinduer og efterisoleret i rækkehusene. Hvad med dem der ikke får nye vinduer? | Det er de nyrenoverede boliger, hvor vi forventer man – afhængig af individuelt forbrug – kan spare op til 25%. Vi forventer også en varmebesparelse i ABC rækkehusene.  |
| Det er ikke rimeligt at der er så lille forskel på m <sup>2</sup> -prisen på ABC og de helt nyrenoverede DE rækkehuse.                             | Det er et udtryk for en balance mellem afdelingen som helhed og de enkelte huslejeniveauer. Der er grænser for hvor højt huslejeniveauet kan være i det almene.          |
| Hvorfor stiger huslejen 32,7% hvis man stemmer nej?                                                                                                | Der er en række nødvendige arbejder som skal udføres indenfor en kort årrække. Disse arbejder er estimeret til ca. 488 mio. kr. Hvis de skal finansieres uden støtte fra |

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                     | Landsbyggefondens, ender huslejestigningen med at være på 32,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvorfor tager man kun må bruge 15 mio. i stedet for 48 mio. fra henlæggelserne, hvis vi stemmer nej?                                                                                                                                | Det er fordi der stadig er rigtig mange arbejder som ikke bliver udført, som der ville skulle renoveres i fremtiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hvorfor får vi kun 292 mio. kr. fra Landsbyggefondens og ikke de ca. 400 mio. kr. som blev nævnt på teltmøderne?                                                                                                                    | Landsbyggefondens støtte er afhængig af at de arbejder der udføres, har en karakter som kan støttes af Landsbyggefondens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hvorfor får vi ikke renoveret gulvene i ABC rækkehusene, når de får renoveret gulvene i Islevtoften II med støtte fra Landsbyggefondens?                                                                                            | I Carlsro har vi ikke kunnet dokumentere at den måde gulvkonstruktionen er bygget på, medfører byggeskader, svigt eller indeklimaproblemer.<br>I Islevtoften II har man kunnet dokumentere at den opstigende grundfugt medfører byggeskader, svigt og indeklimaproblemer. Derfor kan Landsbyggefondens støtte arbejdet i Islevtoften II og ikke i Carlsro.                                                                                                                   |
| Hvorfor skal vi stige 52% hvis vi renoverer gulvene i ABC rækkehusene?                                                                                                                                                              | Hvis gulvkonstruktionen i ABC rækkehusene skal renoveres, vil den samlede omkostning for hele Carlsro være på over 1,1 mia. kr.<br>Fordi Landsbyggefondens ikke kan støtte, vil Carlsro selv skulle finansiere ca. 700 mio. kr. Det medfører en gennemsnitlig huslejestigning for hele afdelingen på ca. 44%.<br>Samtidig har Rødovre Kommune lagt loft på huslejen i Langhuset, så det er rækkehusene alene der vil skulle bære den ekstra huslejestigning. Derfor ca. 52%. |
| Hvad vil man afsætte af midler fremadrettet i budgettet til afhjælpning af fugt, skimmel, rotter i gulvene i ABC-rækkehusene, når disse ikke indgår i helhedsplanen, og hvilken betydning har det for en fremtidig huslejestigning? | Der er allerede afsat midler i budgettet til dette og det vil der også være fremadrettet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Har man ikke taget nogle målinger i tilfældige rækkehuse og målt fugt og skimmel? Kan man ikke dokumentere ved det? Der kommer fugt ind gennem ristene.                                                                                                                                            | Der er foretaget målinger i flere rækkehuse, og de målinger viser at konstruktionen i sig selv ikke forårsager indeklimamæssige problemer, svigt, byggeskader.<br><br>Ristene er hævet over terræn, og der kan ikke trænge vand direkte ind under gulvene. |
| Er der lavet undersøgelser for PCB?                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja. Konklusionerne er anvendt i Helhedsplanen.                                                                                                                                                                                                             |
| I referatet fra afdelingsmødet den 23.09.2020 fremgår at udskiftning af vandrør ville betyde at huslejen forventes at blive nedsat med ca. 5%.<br><br>I temaavisen er huslejestigningen på 2,27% til udskiftningen medtaget, men nedsættelsen på de 5% er ikke at finde.<br><br>Hvor er de ca. 5%? | Huslejen vil fortsat blive nedsat med ca. 5 % når alle boliger har fået individuelle vandmålere, men den enkelte beboer vil samtidig blive opkrævet et tilsvarende beløb i a'conto vand og derfor er det ikke medregnet.                                   |
| Hvorfor gør man ikke beboerne opmærksomme på, er at der stadigvæk skal stemmes om de ting der skal laves ved et nej til Helhedsplanen, og det ikke er et valg mellem 20% og 32,7%?                                                                                                                 | Det er korrekt at beboerne også skal stemme om de nødvendige arbejder, såfremt helhedsplanen ikke bliver vedtaget. Men hvis ikke beboerne siger ja, så kan kommunen komme med et påbud om at boligerne skal vedligeholdes.                                 |
| Hvad bliver besparelsen på vand og varme i ABC rækkehusene?                                                                                                                                                                                                                                        | Besparelsen på vandregningen forventes at ligge på ca. 20%, men beror på individuelt forbrug.<br>Der forventes tilsvarende en besparelse på varmen.                                                                                                        |
| Hvad er den beregnede besparelse for varmeregning ved isoleringer i Langhuset?                                                                                                                                                                                                                     | Op mod 25%. Dette er dog afhængigt af dit forbrug.                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                  |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er der regnet på alternative og billigere løsninger med bevarelse af tilskud ?                                   | Der er regnet på alternative løsninger, men ingen giver en lavere huslejestigning end helhedsplanen. |
| Jeg bor i 4 rums række type C.<br>Når der skrives husleje stigning på 20 procent frafalder så boligforbedringer? | Moderniseringstillæg i ABC rækkehusene forbliver.                                                    |

### Spørgsmål til: Tidsplan

| Spørgsmål:                                            | Svar: |
|-------------------------------------------------------|-------|
| <i>Der er ikke modtaget spørgsmål til tidsplanen.</i> |       |

### Spørgsmål til: Genhusning

| Spørgsmål:                                                                                                                                                            | Svar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvad sker der med vores kælderrum ifm. genhusning? Skal vi tage dem med til genhusningsboligen?                                                                       | Som udgangspunkt sker der ikke noget. Hvis der er behov for at tømme kælderrummene, vil disse blive sendt til opbevaring på et dertil indrettet lager. Det vil ikke være muligt at tilgå ejendele i opbevaringsperioden.<br>Byggesagen afholder denne udgift.                                                                                                                                                                                                                               |
| Hvilken størrelse af en midlertidig lejlighed til genhusning kan man regne med? Kan det være sådan, at I placerer mig i endnu en mindre lejlighed, end jeg har i dag? | Som udgangspunkt bliver du placeret i en lejlighed af samme størrelse.<br><br>Du vil blive inviteret til en genhusningssamtale, hvor du sammen med genhusningskonsulenten kommer frem til, hvilken genhusningsboligstørrelse, du har behov for.<br><br>Genhusningskonsulenten vil forsøge at finde den bedst egnede genhusningsbolig, ud fra de oplyste ønsker. Er det ikke muligt, at finde en bolig der matcher ønsket, kan man risikere at blive midlertidig genhuset i en mindre bolig. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er det muligt at udføre arbejder som f.eks. at lave huller i væggene osv. i den midlertidige lejlighed?                                                                                                                                                                                           | Ja, det vil være tilladt at bore enkelte huller i væggen, til ophæng af billeder og lign.                                                                                              |
| Hvordan prioriteres tildeling af boliger ved permanent genhusning?                                                                                                                                                                                                                                | Tildelingen foregår efter bo-anciennitet.                                                                                                                                              |
| Min bolig bliver lagt sammen med en anden.<br><br>Står jeg og min lille hund så uden bolig?                                                                                                                                                                                                       | Nej, ingen står uden bolig. Der vil blive en individuel drøftelse med hver beboer.                                                                                                     |
| Har vi førsteretten til vores DE rækkehus efter ændringen?                                                                                                                                                                                                                                        | Beboerne fra D samt E har som udgangspunkt førsteret.                                                                                                                                  |
| Vi har ombygget vores DE rækkehus så vi kan være fire personer. Der er ikke plads til os i de nye to-værelses rækkehuse og vil gerne have et 4-værelses.<br><br>Vi er skrevet op på ventelisten til noget større, kan vi få det?<br><br>Kan vi blive permanent genhuset i en type D3 (4-værelser) | Bliver Jeres bolig omdannet til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Bliver Jeres bolig ikke til en type D3, kan det være muligt at få det tilbudt afhængig af boanciennitet. |
| Når I nedlægger vores bolig, burde vi ikke have frit valg med ny bolig så vidt muligt. Det er jo mange rundt omkring i Carlsro der efter en renovering ønsker at flytte boligtype på kryds og tværs.                                                                                              | Nedlægges boligen i forbindelse med helhedsplanen, vil der være mulighed for permanent genhusning. Boligerne vil blive tilbudt på baggrund af bo-anciennitet.                          |
| Kan en beboer i et E rækkehus overtage det nye D3 rækkehus hvis beboeren i det gamle D ikke ønsker at overtage det?                                                                                                                                                                               | Bliver Jeres bolig omdannet/sammenlagt til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Boligerne vil blive tilbudt på baggrund af bo-anciennitet.                                    |
| Kan i gøre noget for at det bliver lettere for beboere at bytte rækkehus/lejlighed i forbindelse med helhedsplanen.                                                                                                                                                                               | Nej. Der bliver ikke ændret på rettigheden til at bytte sin bolig.                                                                                                                     |
| Hvad skal der ske med de nye boligtyper hvor folk ikke ønsker/må at flytte                                                                                                                                                                                                                        | Bliver de ikke valgt i forbindelse med permanent genhusning, vil de blive udle-                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tilbage til. Hvordan fordeles de/genudlejes de?                                                                                                                                                                                                                                                                | jet via den almindelige venteliste.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hvis man ønsker at leje en af de boliger der bliver ledige eller en af de nye boliger kan det gøres i forbindelse med genhusning. Det er også i boligforeningens interesse at folk flytter så lidt som muligt?                                                                                                 | <p>Skal man genhuses, vil det være muligt at ønske en anden bolig (permanent genhusning)</p> <p>Skal man ikke genhuses, er det muligt at få tilbudt boligerne via ventelisten, såfremt boligerne ikke skal bruges til at løse genhusningsopgaven.</p>                                                                         |
| I forbindelse med helhedsplanen vil der blive en del genhusninger. Hvordan vil det påvirke udbuddet af lejeboliger, for dem der står på venteliste?                                                                                                                                                            | Hvis helhedsplanen bliver vedtaget, vil ventelisten sættes i bero og de ledige boliger vil blive genudlejet tidsbegrænset.                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Min bolig bliver helt ombygget til en stor lejlighed som er alt for stor til mig.</p> <p>Hvis nu jeg bliver permanent genhuset mister jeg så min plads på den interne venteliste ?</p> <p>Hvis jeg bliver midlertidigt genhuset, kan jeg så alligevel få lov til at blive i den?</p>                        | Nej, man mister ikke sin plads på den interne venteliste, såfremt du bliver permanent genhuset. Bliver man glad for sin midlertidige genhusningsbolig, er man velkommen til at kontakte genhusningsafdelingen med en forespørgsel om at overtage den permanent.                                                               |
| Genhusning: det blev nævnt at man ikke skulle betale en højere husleje ved genhusning. Hvis man tildeles en billigere/ringere bolig vil man så få kompensation for differencen?                                                                                                                                | Hvis huslejen i din genhusningsbolig er lavere, får du en reduktion på forskellen – altså du betaler en billigere husleje.                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Jeg bor i D1 i dag og er interesseret i D3. Hvilke kriterier tildeles boligerne efter og er ens anciennitet i Carlsro relevant?</p> <p>har anciennitet betydning i "egen" række når 4 boliger ændres til 3? (hvis de øvrige i rækken takker nej vil jeg så få fortrinsret til D3 eller indgår boligen i</p> | <p>Bliver Jeres bolig omdannet/sammenlagt til en type D3 har I mulighed for at ønske denne. Bliver Jeres bolig ikke til en type D3, kan det være muligt at få det tilbudt via den almindelige venteliste, såfremt der er ledige D3 efter renoveringen.</p> <p>Yderligere afklaring skal ske med genhusningskonsulenterne.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>kommende fordeling i hele afdelingen)?</p> <p>Behandles D og E som en "gruppe" og A, B,C som en anden gruppe hvor ønskes søges opfyldt inden for egen gruppe inden de udbydes til den anden "gruppe"?</p>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Jeg vil gerne høre om os der bor i A,B,C rækkehusene kan få fortrinsret til "de nye rækkehuse" hvis ikke beboerne ønsker at komme tilbage?</p> <p>Og hvis, hvordan skal vi så forholde os?</p>                                    | <p>Kan boligerne ikke bruges i forbindelse med genhusningsopgaven, vil de blive udlejet via den almindelige venteliste.</p> <p>Er man skrevet op på venteliste, skal man ikke foretage sig yderligere.</p>                                                                                            |
| <p>Hvis der er lejere, som mod forventning ikke kan flytte tilbage til deres lejlighed, hvordan prioriterer man så?</p> <p>Kan vi risikere ikke at kunne komme tilbage til vores lejlighed, fordi vi ikke har boet der så længe?</p> | <p>I forbindelse med permanent genhusning vil boligerne blive tildelt efter bo-anciennitet.</p> <p>Bliver boligen sammenlagt, kan vi ikke garantere at det bliver muligt at komme tilbage til boligen. Bliver det ikke muligt at komme tilbage vil man blive permanent genhuset i en anden bolig.</p> |
| <p>Får man fortrinsret til en ny bolig i DAB/RAB hvis man bliver nødt til at flytte. Også fra de gamle rækkehuse.</p>                                                                                                                | <p>Ja. Er det ikke muligt at komme tilbage til egen bolig, vil man blive permanent genhuset. Ved genhusningssamtalen vil ønskes m.m. blive afdækket.</p>                                                                                                                                              |
| <p>Skal man betale indskud, hvis man vil have en ny bolig i Carlsro efter ombygningen, og selv afgiver en?</p>                                                                                                                       | <p>Hvis man i forbindelse med genhusningen får en ny bolig i Carlsro, skal der ikke betales et nyt indskud. Får man en ny bolig gennem ventelisten, skal der betales indskud.</p>                                                                                                                     |
| <p>Hvorfor skal man ikke tale med alle beboere om deres behov? Boligstørrelse/husleje/indretning. Også dem fra ABC.</p>                                                                                                              | <p>Det er vurderet, at der udelukkende er behov for at genhuse beboerne fra langhuset samt rækkehusene af type D og E. Genhusningen vil derfor kun have kontakt</p>                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                            | med disse beboere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bliver ledige boliger fordelt efter anciennitet, og om man står på venteliste i forvejen?<br>Hvad med indskud?                                                                                                                             | Ja. I forbindelse med permanent genhusning vil boligerne blive tildelt efter bo-anciennitet. Ved permanent genhusning i Carlsro skal der ikke betales nyt indskud. Bliver man permanent genhuset i en anden afdeling kan nuværende indskud overføres, og eventuel difference skal indbetales.                                                                                                                              |
| Hvad med de beboere der ikke får råd til at blive boende? Får de hjælp til at flytte/kommer foran på venteliste/hjælp til at betale indskud?                                                                                               | Har man ikke mulighed for at komme tilbage til egen bolig, kan man blive permanent genhuset. Ved genhusningssamtalen vil individuelle behov blive gennemgået.<br><br>Ved permanent genhusning i Carlsro skal der ikke betales nyt indskud. Bliver man permanent genhuset i en anden afdeling kan nuværende indskud overføres, og eventuel difference skal indbetales.<br><br>Ingen vil stå uden bolig efter Helhedsplanen. |
| Naborækkehuset får en lidt større stue og soveværelse i forhold til vores efter ændringen, og vores soveværelse og stue bliver væsentligt mindre. Kan vi komme i betragtning til nabohuset, som er større?                                 | Det vil være muligt ønske en anden 2 rums bolig til permanent genhusning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vi bor i den del af Carlsro rækkehuse-<br>ne, som bliver betegnet D (og E) og skal derfor have totalrenoveret vores bolig. Bibeholder vi vores lejekontrakt og er vi garanteret at kunne komme tilbage til det samme (renoverede) lejemål? | Bliver boligen sammenlagt, kan vi ikke garantere, at det bliver muligt at komme tilbage til boligen.<br><br>Bliver det ikke muligt at komme tilbage til boligen, vil vi ved genhusningssamtale tale om mulighed for permanent genhusning i en anden bolig.<br><br>Der vil blive udarbejdet nye lejekontrakter.                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Da murene mellem boligerne flyttes, ændre det ligeledes på hækskellet. Må fraflyttende beboere medtage/nedtage tilbygninger, materialer, planter mm fra deres nuværende bolig/have? (vindfang, overdækninger og deslige) | Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hvad skal der blive af de unge mennesker i bolig type K og L, der mister deres bolig?<br><br>Vil de blive tilbudt permanent genhusning?                                                                                  | De vil blive tilbudt permanent genhusning. Ingen står uden bolig. Der vil blive en individuel drøftelse med hver beboer.                                                                                                                                                                                                                                |
| Vil der være mulighed for at blive genhuset før tid (altså før arbejdet i ens bolig begynder), hvis man ønsker det?                                                                                                      | Ved midlertidig genhusning er det ikke muligt. Beboerne flytter ud så sent som muligt og tilbage så tidligt som muligt for at holde udgifterne til genhusning nede.<br><br>Ønskes en permanent genhusning, kan det blive muligt at fraflytte tidligere.                                                                                                 |
| Mennesker med lav indkomst så som folkepensionister, enlige, arbejdsløse får ikke råd til at blive boende, hvad skal de gøre?                                                                                            | Desværre er der risiko for, at nogle beboere ikke har råd til at blive boende i Carlsro efter helhedsplanen er gennemført.<br><br>Hvis du bor i DE-rækkehuse samt Langhuset skal du kontakte genhusningen i DAB som vil hjælpe dig. Hvis du bor i ABC-rækkehuse, er du velkommen til at kontakte udlejningen i DAB, som vil gøre alt for at hjælpe dig. |

### Spørgsmål til: Diverse

| Spørgsmål:                                                                                                    | Svar:                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kan man stemme med fuldmagt eller brevstemme, hvis man ikke kan deltage ved det ekstraordinære afdelingsmøde? | Nej. Ifølge boligselskabets vedtægter (§ 14, stk.3) kan beboere ikke stemme ved fuldmagt eller brevstemme. |

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvordan forholder man sig, hvis man ikke har mulighed for at deltage den 5. september?                                                                                                                                               | Bestyrelsen har på det ekstraordinære afdelingsmøde stillet forslag om at helhedsplanen kommer til urafstemning. Hvis forslaget om urafstemning bliver vedtaget får alle beboere mulighed for at stemme for eller imod helhedsplanen.                                               |
| Hvis man stemmer nej, kan man så fremsende en alternativ helhedsplan og få tilskud fra Landsbyggefonden?                                                                                                                             | Nej. Hvis beboerne siger nej-tak til helhedsplanen, siger de også nej-tak til støtten fra Landsbyggefonden.<br>I givet fald vil man skulle ansøge på ny.                                                                                                                            |
| Hvorfor er beskrivelsen i Minerva-modellen så nedsættende?                                                                                                                                                                           | Man har gennem en helhedsplan mulighed for at løfte området, i henhold til beboersammensætning mv. Det er korrekt at det kan lyde nedsættende i den forbindelse, hvilket ikke har været hensigten. Modellen og beskrivelsen er udarbejdet af forskere, ikke nogen i projektgruppen. |
| Er der tænkt el-ladestandere ind i helhedsplanen?                                                                                                                                                                                    | El-ladestandere er ikke en del af helhedsplanen. Regeringen har endnu ikke taget stilling til tilskudsordninger mv. Men afdelingsbestyrelsen har stor fokus på området.                                                                                                             |
| Hvad sker der med ancienniteten for de unge mennesker, der står på venteliste til hyblerne?                                                                                                                                          | Ventelisten bortfalder, men der er mulighed for at skrive sig op på ventelisten til ungdomsboligerne i DAB.                                                                                                                                                                         |
| Vil Afdelingsbestyrelsen, på det kommende ordinære afdelingsmøde, foreslå genindførelse af lånemuligheder for modernisering af bad og køkken nu hvor modernisering af disse ikke er en del af Helhedsplanen i A, B og C rækkehusene? | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vil Afdelingsbestyrelsen, på det kommende ordinære afdelingsmøde, foreslå indførelse af lånemulighed, i lighed med modernisering af bad og køkken, til nye gulve i de huse hvor beboerne kunne have et ønske om                      | Nej. Det er ikke muligt iht. lovgivningen.                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dette, nu hvor nye gulve ikke indgår i Helhedsplanen?</p>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                       |
| <p>Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen er det så muligt at søge støtte af landsbyggefonden til de nødvendige arbejder</p>                                                                                                                                       | <p>Nej. Landsbyggefonden støtter ikke vedligehold.</p>                                                                                                |
| <p>Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen hvordan foregår så den videre proces med godkendelse af renovering i Carlsro.</p>                                                                                                                                        | <p>Det er ikke fastlagt endnu.</p>                                                                                                                    |
| <p>På side 17 angives "alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering."</p> <p>Betyder den formulering at der kan ske ændringer i hvilke boliger der sammenlægges i rækkehusene D og E?</p> | <p>Nej, det er alene udtryk for at det kan være nødvendigt at tilpasse placering af vægge efter rådgiver har registreret de eksisterende forhold.</p> |
| <p>Kommende adresser i Carlsro: vil nr. for nedlagte boliger udgå eller ændres ens adresse?</p>                                                                                                                                                                   | <p>Det er endnu ikke afklaret med Rødovre Kommune, hvordan fremtidige adresser fastlægges.</p>                                                        |
| <p>Foregår byt i afdelingen som "vanligt" når vi er i proces med en helhedsplan?</p>                                                                                                                                                                              | <p>Ja.</p>                                                                                                                                            |
| <p>Kan man oprette en følgegruppe af beboere som kunne være med til at støtte op / gennemlæse kommunikation / gøre opmærksom på hvornår der var brug for at få omdelt orienteringer?</p>                                                                          | <p>Det er ikke afklaret.</p>                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kan afdelingsbestyrelsen lave aftaler med Rødovre kommune eller Udbetaling Danmark for at få afklaret hvordan helhedsplanen kan påvirke beboernes økonomiske situation?                                                                                                 | Nej. Det er desværre ikke muligt.                                                                                                                                                                                         |
| Møde den 5. september: jeg er muligvis forhindret i at være fremme kl. 14 men vil komme hurtigst muligt - er det et problem at komme ind når mødet er startet?                                                                                                          | Vi låser ikke døren før valgproceduren starter.                                                                                                                                                                           |
| Hvem betaler for dem der er nødt til at forlade deres nuværende lejemål?<br><br>Nyt indskud, gulvtæpper, gardiner og diverse ting som ikke kan bruges et nyt sted, det er jo en stor udgift.                                                                            | Såfremt man bliver permanent genhuset i Carlsro, overflyttes indskud.<br>Privat indbo indgår ikke i Helhedsplan.                                                                                                          |
| Angående det ekstraordinære afdelingsmøde d. 5. september, hvor vi skal stemme om, om der skal være urafstemning: Ved urafstemning har hver husstand 2 stemmer; er det ved mødet kun dem, der møder op, der har en stemme, og er der "kun" én stemme pr. husstand?      | Der er altid 2 stemmer per husstand. Det er kun dem der møder op der kan stemme.                                                                                                                                          |
| Mit spørgsmål går på hvordan sikrer I, at når den pågældende entreprenør er valgt, at vedkommende ikke efterfølgende "sælger" det videre til en billigere entreprenør, der igen sælger det videre. Eller at de håndværkere der vælges at entreprenøren "sælger" videre? | Det er ikke tilladt iht. de kontrakter der bliver indgået.                                                                                                                                                                |
| Hvis det bliver et nej til helhedsplanen, og huslejen vil stige som angivet 35 %. Hvor lang en årrække er det over? I så fald er det over en kort overrække, hvordan kan Rødovre kommunen så sige ja til en                                                             | De arbejder der skal gennemføres, vil betyde en stigning på 32,7%. Stigningen må forventes indenfor de næste ca. 5 år.<br><br>Rødovre Kommune ville ikke sige ok til huslejen i Langhuset. Der er ikke andre til at beta- |

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| huslejestigning på 35 %, når de ikke kunne godkende det i den første helhedsplan.                                                                                                                                           | le for renoveringen end beboerne, så kommunen har ikke noget valg.                                                                                                                                                                                  |
| Vil det være muligt at lave en revideret helhedsplan, hvor der f.eks ikke sammenlægges og ombygges boliger, men hvor de fælles forbedringer vedr. Langhuset som LBF/kommunen giver tilskud til, stadig er en del af planen? | Det er undersøgt. En helhedsplan der kun indeholder støttede arbejder i Langhuset vil betyde en gennemsnitlig huslejestigning der er højere end helhedsplanen.                                                                                      |
| Giver LBF/kommunen tilskud til nye køkkener og badeværelser i Langhuset?                                                                                                                                                    | Nej. Badeværelser i Langhuset renoveres fordi samtlige installationer skal udskiftes. Dog er der støtte ved sammenlægninger.                                                                                                                        |
| Mangler plantegning af ABC rækkehusene. Det kunne jo være at der var nogen som er interesseret i dem.                                                                                                                       | Tegningerne kan findes på DABs hjemmeside <a href="https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/carlsro/">https://www.dabbolig.dk/roedovre-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/carlsro/carlsro/</a> |
| Hvorfor er det Langhuset der får lavet mest? Rækkehusene er ikke villaer. Det er ikke alle der har en god indkomst.                                                                                                         | Det er ikke alle arbejder der kan støttes af Landsbyggefonden og behovet er væsentligt større i Langhuset.                                                                                                                                          |
| Når dette projekt er færdigt om 5 – 6 år kommer der så forslag om renovering af vinduer, gulve, døre i typerne A, B og C?                                                                                                   | Det afhænger af, om Landsbyggefonden kan støtte arbejderne. Det er for dyrt at gennemføre hvis det ikke bliver støttet af Landsbyggefonden.                                                                                                         |
| Bliver renovering af brugsvandrør bliver igangsat før helhedsplanen?                                                                                                                                                        | Vandrør forventes udskiftet, som en del af helhedsplanen, i sammenhæng med kloakerne.                                                                                                                                                               |
| Vi har betalt knap for et nyt køkken over 10 år. Hvis vi kommer til at bo i et andet rækkehus, kan vi så være sikre på, at vi ikke får tilbudt et med et af de gamle køkkener?                                              | Nej. Afdelingsbestyrelsen arbejder på en genindførelse af køkken- og badmodernisering.                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Beboere der de senere år er flyttet ind i rækkehusene og ikke har fået rettet op på fejl og mangler i boligen ved indflytning med begrundelsen at der er en kommende Helhedsplan - vil disse beboere få udbedret disse fejl og mangler, nu det viser sig at der ikke foretages indvendig renovering i A, B og C rækkehusene? | Fejl og mangler skal udbedres af ejendoms-kontoret.                  |
| Kunne det være en mulighed, at der laves en ordning for renovering og isolering af gulvene, som betales med et tillæg over huslejen? (Ligesom med køkken og bad)                                                                                                                                                             | Nej. Se tidligere svar.                                              |
| Min søn er for nylig skrevet op til en af hyblerne, som nedlægges. Vil han have fortrinsret til ungdomsboligerne i Langhuset, når han i øvrigt opfylder betingelserne for at være studerende i 2023?                                                                                                                         | Nej. Han skal skrives op til ungdomsboliger i DAB.                   |
| På nuværende tidspunkt optjener beboerne i hyblerne ingen anciennitet ved at bo i deres bolig. Hvad sker der med dem? Hvor kommer de til at bo?                                                                                                                                                                              | De bliver tilbudt en ny permanent bolig. Se i øvrigt tidligere svar. |
| Hvad er styregruppens tanker omkring renovering af Bagperronen (dagplejens legestue), som Rødovre kommune lejer af DAB?                                                                                                                                                                                                      | Den er ikke en del af Helhedsplanen.                                 |
| Når nu 1v-lejligheder laves til et ungdomsbofællesskab, kommer der så regler for, hvilke beboere der må bo der? (fx at man skal være studerende eller under en vis alder).                                                                                                                                                   | Ja. Vi forventer at lave regler om studietilknytning.                |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hvad koster reparation efter skimmelsvamp ? Jeg har hørt om meget høje udgifter i et enkelt tilfælde.                  | Udgiften afhænger af omfanget.<br>Der bliver indhentet tilbud på udbedring hver gang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hvilke betingelser, det er, Landsbyggefonden stiller?                                                                  | Landsbyggefonden betinger, at der arbejdes med differentieret husleje, så lejen afspejler det lejedes værdi.<br>Derudover er der specifikke kategorier Landsbyggefonden støtter, herunder bl.a. sammenlægninger, opretning (efter byggeskader), svigt.                                                                                                                                                                                  |
| Hvad betyder Landsbyggefondens støtte?<br><br>Er det en støtte, der ikke skal betales tilbage eller er det et lån?     | Landsbyggefondens støtte er sammensat af flere forskellige elementer. Der er direkte tilskud, og der er løbende fritagelser. Landsbyggefondens driftsstøtte er afhængig af de ovenstående tilskud mv. og af den af Landsbyggefonden fastsatte huslejestigning på grund af de støttede arbejder. Driftsstøtten er fast de første fire år og nedtrappes derefter med 9 kr./m <sup>2</sup> /år.<br>Driftsstøtten skal ikke tilbagebetales. |
| Fortsætter I med at isolere med halm der hvor I udbedrer skimmel i ABC?                                                | Nej. Det anvendes ikke længere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hvornår får vi (ABC) nye vinduer og gulve som er tiltrængt i vores huse? Og hvem skal betale for det? Hele afdelingen? | Gulvkonstruktionen i rækkehusene er risikobetonet. Økonomisk og byggeteknisk giver det ikke mening at bygge ovenpå den da den er for risikofyldt. Og det er for dyrt at renovere gulvkonstruktionen uden hjælp fra Landsbyggefonden. Det afhænger således af, om Landsbyggefonden kan støtte arbejderne. Fremtidige afdelingsmøder beslutter hvem der skal betale.                                                                      |

Til beboerne

Den 6. september 2021  
MDR-2021-00114  
Side 1 af 3

## Urafstemning om helhedsplanen

På det ekstraordinære afdelingsmøde søndag den 5. september 2021 stemte 439 for og 351 imod helhedsplanen for Carlsro.

Samtidig godkendte beboerne at sende helhedsplanen til urafstemning blandt alle Carlsros beboere.

Desværre var der en tastefejl på storskærmen i forhold til antal stemmer for "nej". Det korrekte antal er 211 "Nej" og 549 "Ja".

På de næste to sider er vedlagt en oversigt over økonomien i helhedsplanen samt en beskrivelse af, hvilke konsekvenser det har for Carlsro, hvis helhedsplanen ikke bliver godkendt. Den sidste side er stemmesedlerne.

Afdelingsbestyrelsens ønske er, at Carlsro også de næste 50 år kan danne rammen for beboere, der har lyst til at bo i sunde boliger med gode naboer tæt på grønne områder. At sige "Nej" til Helhedsplanen og dermed også støtten og tilskuddet fra Landbyggefonden mv., er efter vores opfattelse ikke klogt. Vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme "Ja" og godkende Helhedsplanen og dens økonomi.

Det er derfor vigtig, at alle jer der stemte Ja til helhedsplanen på mødet den 5. september 2021 igen bakker op om beslutningen

Stemmesedlen skal lægges i den vedlagte kuvert og kan afleveres personligt på afdelingsbestyrelsens kontor, Borgmester Gustav Jensens Vej 2, i den aflåste stemmeboks, i åbningstiden: mandag til torsdag kl. 8-12.

Afdelingsbestyrelsen holder desuden åbent for aflevering af stemmesedler på følgende tidspunkter:

Onsdag den 8. september kl. 18-20 og fredag den 17. september kl. 16-18.

Stemmesedlen skal være afleveret **senest mandag den 20. september kl. 12.00.**

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

## De økonomiske konsekvenser af et Ja til helhedsplanen

Indholdet i Helhedsplanen blev gennemgået på orienteringsmødet den 22. august og er beskrevet i Temaavisen, der blev omdelt til alle beboere i Carlsro den 23. august 2021.

Helhedsplanen og den tilhørende økonomi er godkendt af Landsbyggefonden (LBF) og skal desuden godkendes af Rødovre almennyttige Boligselskabs bestyrelse (RAB) og Rødovre Kommune.

Helhedsplanen i kroner:

### Budget for de samlede udgifter 885.351.000 kr.

#### Finansiering

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Tilskud fra henlæggelser | 48.000.000         |
| Tilskud LBF/RAB          | 24.030.000         |
| Kapitaltilførsel         | 1.500.000          |
| 30-årig realkreditlån    | 811.821.000        |
| <b>I alt</b>             | <b>885.351.000</b> |

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Årlige omkostninger til lån            | 35.902.000        |
| Besparelser i drift/budget             | -7.200.000        |
| Fritagelse udamortiserede lån          | -771.000          |
| Fritagelse indbetaling G-indskud       | 3.266.000         |
| Årligt driftsstøttelån                 | -10.717.000       |
| <b>Årlig udgift til Carlsro, 1. år</b> | <b>13.948.000</b> |

Den årlige udgift på 13.948.000 kr. betyder en gennemsnitlig huslejestigning på 23,1 % set i forhold til huslejen i dag.

På grund af krav fra Landbyggefonden om en fordeling af huslejestigning ud fra det lejedes værdi, bliver huslejestigningen fordelt med:

|                     |      |
|---------------------|------|
| A, B, C rækkehusene | 20 % |
| Langhuset           | 26 % |

Alle nye boligtyper får en ny husleje der afspejler det lejedes værdi.

Landsbyggefondens huslejestøtte aftrappes hvert år med 9 kr./m<sup>2</sup>. Det betyder, at huslejestøtten hvert år bliver nedsat med 548.000 kr., hvilket

svarer til, at huslejen vil stige med min. ca. 1 % hvert år efter renoveringen er afsluttet.

## **De økonomiske konsekvenser af et Nej til helhedsplanen**

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'.

De mest nødvendige almindelige renoveringsarbejder, der er behov for udføres i afdelingen, koster ca. 488 mio. kr., hvilket svarer til en huslejestigning på 32,7 %.

Hvis helhedsplanen ikke vedtages, siger afdelingen samtidig "nej tak" til 293 mio. kr. i økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre kommune.

Konsekvenserne ved et nej er uddybet i Temaavisen, se side 44 og 45.

Rødovre almennyttige Boligselskab  
**Afdeling Carlsro**  
Afdelingsbestyrelsen  
Tlf.: 3670 3304  
**Bestyrelsen@carlsro.dk**



20. september 2021

### **Resultat af urafstemningen om helhedsplanen**

Stemmeudvalget og Steen Hingebjerg fra DAB har i dag optalt stemmerne:

**Resultatet blev således:**

Ja – stemmer: 785.

Nej – stemmer: 418.

Blanke stemmer: 17.

Det giver en stemmeprocent på 67,7 %

Bestyrelsen siger tak for opbakningen.

På Afdelingsbestyrelsens vegne

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Lund Sørensen'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Peter Lund Sørensen  
Bestyrelsesformand

Bestyrelsesmøde  
den 11. september 2021  
Udsendt  
den 16. september 2021  
MDR-2020-00356  
Side 22 af 38

## 8) Carlsro

### a) **Nyt skema A for helhedsplanen til godkendelse (bilag 4)**

Temaavis for helhedsplanen er vedlagt som **bilag 4**.

Nedenfor er de overordnede arbejder i boligerne oplistet.

#### **Rækkehuse type A, B og C:**

- Renovering af facader og gavle
- Renovering af tage, inkl. Efterisolering
- Renovering af kloakker

#### **Rækkehuse type D og E:**

- Omdannelse af boliger til tilgængelighedsboliger
- Reduktion i antal fra 125 til 95 boliger
- Renovering af facader og gavle, inkl. nye vinduer, døre mv.
- Renovering af tage, inkl. Efterisolering
- Etablering af ventilationsanlæg

#### **Langhuset:**

- Sammenlægning af et antal boliger og omdannelse af disse til tilgængelighedsboliger, inkl. Følgearbejder
- Nedlægning af hybler og sammenlægning med eksisterende boligtype B/C/D, inkl. Følgearbejder
- Etablering af et antal tilgængelighedsboliger, inkl. Følgearbejder
- Etablering af seniorbofællesskab, inkl. Følgearbejder
- Etablering af ungdomsbofællesskab, inkl. Følgearbejder
- Etablering af nyt køkken og nyt bad i samtlige boliger i langhuset
- Etablering af ventilationsanlæg
- Facaderenovering
- Etablering af fælleslokale på taget
- Opgradering af gennemgange i langhuset
- Fornyelse/opgradering af grønne arealer

De fysiske arbejder er nærmere beskrevet i Temaavisen.

Fremtidssikringen indebærer tillige en omfordeling af boligtyper og en reduktion af boligantal.

Bestyrelsesmøde  
den 11. september 2021  
Udsendt  
den 16. september 2021  
MDR-2020-00356  
Side 23 af 38

Antal rækkehuse reduceres med 30 stk.

Antal lejligheder i Langhuset reduceres med 38 stk.

I alt reduceres boligantallet med 68 boliger

Samlet betyder det, at antallet af boliger i afdelingen ændres fra 901 til 833 boliger.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fysiske helhedsplan, herunder godkender, at der samlet set reduceres med 68 boliger, så afdelingen efter helhedsplanen har i alt 833 boliger.

**Peter Lund uddybede det skrevne med at fortælle den øvrige bestyrelse om helhedsplanen og processen frem til nu og kunne supplerende fortælle, at resultatet foreligger efter mandag den 20. september, hvor urafstemningen slutter.**

**Bestyrelsen roste Carlsro for det store arbejde med helhedsplanen.**

**Bestyrelsen godkendte den fysiske helhedsplan, herunder at der samlet set reduceres med 68 boliger, så afdelingen efter helhedsplanen har i alt 833 boliger.**

#### **b) Finansiering af helhedsplanen (bilag 5)**

##### **Skema A Økonomi:**

Det vurderes, at sagens samlede anlægsbudget vil udgøre kr. 885.350.644, hvoraf arbejder for kr. 292.871.103 (gruppe 1 arbejder) samt yderligere 100 mio. kr. fra de ustøttede arbejder (gruppe 2 arbejder) vil kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden. De resterende kr. 492.479.541 vil være ustøttede arbejder.

De 292.871.103 kr. fratrækkes kapitaltilførsel, fællespuljetilskud samt egen trækingsret på i alt 25.530.000 kr. Det samlede finansieringsbehov for de støttede arbejder udgør således 367.341.103 kr.

De støttede arbejder forventes finansieret med et støttet 30-årigt kontantlån på 367.341.103 kr. hvortil Landsbyggefonden betaler ydelsesstøtte.

**Budget for de samlede udgifter 885.351.000 kr.**

Bestyrelsesmøde  
den 11. september 2021  
Udsendt  
den 16. september 2021  
MDR-2020-00356  
Side 24 af 38

**Finansiering**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Tilskud fra henlæggelser | 48.000.000         |
| Tilskud LBF/RAB          | 24.030.000         |
| Kapitaltilførsel         | 1.500.000          |
| 30-årig realkreditlån    | 811.821.000        |
| <b>I alt</b>             | <b>885.351.000</b> |

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Årlige omkostninger til lån            | 35.902.000        |
| Besparelser i drift/budget             | -7.200.000        |
| Fritagelse udamortiserede lån          | -771.000          |
| Fritagelse indbetaling G-indskud       | 3.266.000         |
| Årligt driftsstøttelån                 | -10.717.000       |
| <b>Årlig udgift til Carlsro, 1. år</b> | <b>13.948.000</b> |

Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond er vedlagt som **bilag 5**.

De udstøttede arbejder forventes finansieret med et 30-årigt udstøttet kontantlån. Selskabet skal derfor godkende, at afdelingen optager et 30-årigt, realkreditlån på 444.479.541 kr. til finansiering af forbedringsarbejderne til de udstøttede arbejder.

Samlet betyder helhedsplanen, at Carlsro skal optage følgende 30-årige lån:

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Støttet lån, LBF | 367.341.103 kr.        |
| Udstøttet lån    | 444.479.541 kr.        |
| <b>I alt</b>     | <b>811.820.644 kr.</b> |

Afdelingens årlige omkostninger til både de støttede og de udstøttede lån vil med de af Landbyggefonden fastsatte ydelsesprocenter, blive på 35.902.098 kr. om året.

Bestyrelsesmøde  
den 11. september 2021  
Udsendt  
den 16. september 2021  
MDR-2020-00356  
Side 25 af 38

Finansiering af afdelingens årlige omkostninger til lån – 1. år:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Årlige omkostninger til lån            | 35.902.000        |
| Besparelser i drift/budget             | -7.200.000        |
| Fritagelse udamortiserede lån          | -771.000          |
| Fritagelse indbetaling G-indskud       | 3.266.000         |
| Årligt driftsstøttelån                 | -10.717.000       |
| <b>Årlig udgift til Carlsro, 1. år</b> | <b>13.948.000</b> |

Den endelige fordeling af udgiften til driftsstøttelån vil blive fastlagt af Landsbyggefonden ved godkendelsen af Skema C.

Den samlede finansiering af helhedsplanen er afstemt med Landsbyggefonden.

Afdelingens årlige omkostninger på 13.948.000 kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på 23,1 %, svarende til 229 kr./m<sup>2</sup>/år, hvilket betyder, at huslejen gennemsnitlig stiger til ca. 1.219 kr./m<sup>2</sup>/år i 2021 priser.

På grund af krav fra Landsbyggefonden om en fordeling af huslejestigning ud fra det lejedes værdi, bliver huslejestigningen fordelt med:

- A, B, C rækkehusene 20 %
- Langhuset 26 %
- Alle nye boligtyper får en ny husleje der afspejler det lejedes værdi.

For yderligere information om den fremtidige husleje, se vedlagte temaavis, side 47.

4 år efter tilsagn aftrappes Landsbyggefondens ydelsesstøtte med 9 kr./m<sup>2</sup>. For Carlsro betyder det, at tilskuddet hvert år aftrappes med 9 kr. x 60.914 m<sup>2</sup> = 548.226 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på ca. 1 % set i forhold til indeværende års budget.

Bestyrelsesmøde  
den 11. september 2021  
Udsendt  
den 16. september 2021  
MDR-2020-00356  
Side 26 af 38

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den reviderede helhedsplan og Skema A for Carlsro herunder finansieringen som beskrevet ovenfor, samt den medfølgende gennemsnitlige huslejestigning på 23,1 %.

**Bestyrelsen godkendte den reviderende helhedsplan og skema A for Carlsro herunder finansieringen som beskrevet ovenfor, samt den medfølgende gennemsnitlige huslejestigning på 23,1%.**

**c) Status på helhedsplan**

Der har været afholdt orienteringsmøde for beboerne søndag den 22. august i Rødovrehallen, mandag den 23. august blev temaavisen omdelt og på søndag den 5. september afholdes ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om helhedsplanen samt om den skal sendes til urafstemning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**d) Opdatering af vilkår for tildeling af permanent genhusning**

Carlsros styregruppe har deres møde den 9. august 2021 godkendt, at alle beboere fra D og E rækkehusene kan få lov til at blive permanent genhuset i et A eller B rækkehus (2 og 3 rums).

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**9) Islevvænge**

**a) Status helhedsplan**

Skema B behandles af kommunalbestyrelsen i Rødovre Kommune på deres møde den 31. august 2021. Landsbyggefonden godkender får dage herefter.

Betinget af godkendt skema B, er kontakt med Ole Jepsen A/S er underskrevet.

# Temaavis Helhedsplan for Carlsro

Rødovre almennyttige Boligselskab



August 2021



# Indhold

## INTRODUKTION

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Indledning – ord fra afdelingsbestyrelsen | side 3  |
| Hvad er en helhedsplan?                   | side 7  |
| Spørgeskemaundersøgelsen                  | side 9  |
| Det indeholder helhedsplanen              | side 10 |
| Historien om Carlsro                      | side 12 |
| Carlsro i fremtiden                       | side 14 |

## RÆKKEHUSENE

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Udfordringerne i rækkehusene  | side 16 |
| Helhedsplanen for rækkehusene | side 22 |
| - Rækkehusstype A, B og C     |         |
| - Rækkehusstype D og E        |         |

## LANGHUSET

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Udfordringerne i Langhuset                            | side 26 |
| Helhedsplanen for Langhuset                           | side 27 |
| - Boligtype A+A                                       |         |
| - Boligtype A                                         |         |
| - Boligtype B og C                                    |         |
| - Boligtype D og E                                    |         |
| - Boligtype F og G                                    |         |
| - Boligtype H og I                                    |         |
| - Boligtype N og M                                    |         |
| - Facader                                             |         |
| - Øst-facaden og fællesrum med tilhørende tagterrasse |         |
| - Svalegangene                                        |         |
| Udearealer                                            | side 40 |

## ØKONOMI OG PROCES

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Økonomi og husleje               | side 42 |
| Hvis du stemmer 'ja' eller 'nej' | side 44 |
| Huslejekonsekvenser              | side 46 |
| Byggeproces og tidsplan          | side 48 |
| Indflydelse og valgmuligheder    | side 49 |
| Genhusning                       | side 50 |
| Behandling af persondata         | side 51 |

## OVERSIGTER

|                                                     |         |
|-----------------------------------------------------|---------|
| Oversigtskort                                       | side 54 |
| Oversigt over boligtyper i Langhuset - eksisterende | side 56 |
| Oversigt over boligtyper i Langhuset - fremtidige   | side 57 |
| Oversigt over fordeling af boligtyper               | side 58 |



# Introduktion

# Indledning

– ord fra afdelingsbestyrelsen

## Kære beboer i Carlsro

Det er med stor glæde, at vi nu kan præsentere en temaavis, som skal være med til at skabe et overblik for jer over indholdet af arbejderne i helhedsplanen, økonomien samt konsekvenserne for afdelingen og for jer som beboere. Temaavisen beskriver således det, vi alle skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Carlsro er næsten 70 år gammel og har efterhånden en del alderdomstegn, som nok er kendt for de fleste af os, der bor her: Tagene og de tekniske installationer er slidte, ydervæggene er kolde, og der er store problemer med skimmel i boligerne. Vi har derfor bedt vores rådgivere om at udføre en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Alle resultaterne peger på, at der er et stort behov for en gennemgribende renovering af Carlsro. Når vi sammenholder de problemer, der er i Carlsro, med afdelingens langsigtede økonomi, mener vi, at det eneste rigtige er at foreslå en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Selskabet og afdelingsbestyrelsen har derfor, som bekendt, nedsat en styregruppe, som siden 2013 har arbejdet med en plan for, at Carlsro følger med tiden og bliver ved med at være et attraktivt boligområde med sunde boliger. Styregruppen i Carlsro består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og medlemmer fra selskabets bestyrelse. En helhedsplan, udført med støtte fra Landsbyggefonden, vil naturligvis betyde, at vi kommer til at stige i husleje, men samtidig betyder det også, at vi kan bygge mere for en lavere huslejestigning, end hvis vi skal finansiere projektet selv.

Betingelsen for, at Landsbyggefonden vil yde støtte, er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for fremtidssikring af Carlsro. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Boligaftalen, der blev indgået på Christiansborg i foråret 2020, betød, at vi skulle indsende skema A - projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer - til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af en efterfølgende godkendelse fra jer beboere. Grundlaget/omfanget for den indsendte helhedsplan er efterfølgende reduceret, bl.a. fordi Rødovre Kommune var nervøse for det fremtidige huslejeniveau for Langhuset, hvilket vi har taget til efterretning, og derfor har vi bearbejdet omfanget af helhedsplanen yderligere.

Derudover har vi undersøgt alternative renoveringsløsninger og den huslejekonsekvens, de vil medføre. Konklusionen er dog, at vi ikke kan få et bedre tilbud end en helhedsplan. Alle andre løsninger vil have en

større huslejekonsekvens for os beboere, end hvis vi stemmer JA til helhedsplanen – selv hvis vi gennemfører de mest nødvendige arbejder uden støtte fra Landsbyggefonden kommer vi til at stige mere i husleje end med helhedsplanen, der fremtidssikrer Carlsro. De drøftelser, vi har haft i styregruppen om alternative løsninger, kan du læse mere om i temaavisen.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre, at Carlsro forbliver det dejlige sted, det er, både for os der allerede bor her, men også for nye beboere samt de kommende generationer.

Hvis vi kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder nu, vil det koste os ca. 488 mio. kr. Det svarer til, at huslejen stiger i gennemsnit med 32,7 %, eller at en bolig på 70m<sup>2</sup> stiger fra 6.000 kr./måned til 7.962 kr./måned.

Hvis vi beslutter at gennemføre helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune, vil det betyde, at huslejen stiger i gennemsnit med 23,1 %. Det betyder, at en bolig på 70m<sup>2</sup> stiger fra ca. 6.000 kr./måned til ca. 7.386 kr./måned.

Vi ved godt, at projektet, uanset omfanget, har store huslejemæssige konsekvenser for os alle sammen. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er at fremlægge et helhedsprojekt, som vi får gavn af i mange år fremover frem for at gennemføre afdelingens mange nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende. En løbende gennemførelse vil ikke kun betyde en samlet endnu større huslejestigning over tid, men vil også være til gene for os alle, oftere og i længere perioder. Vi håber, at I vil tage disse overvejelser med i betragtning, når I læser temaavisen og senere, når I træffer jeres beslutning.

Der er desværre ingen vej uden om en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden er efter vores mening ikke det bedste for afdelingen, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

# Hvad er en helhedsplan?

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Carlsro. Håbet er, at temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning i september 2021.

## Sådan læser du temaavisen

Først kan du læse om baggrunden og de forundersøgelser, der gik forud for helhedsplanen.

Herefter gennemgås de planlagte renoveringsarbejder i rækkehusene og Langhuset.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for beboerne i Carlsro.

Og sidst, men ikke mindst, kan du se lidt om, hvad der kommer til at ske fremadrettet, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

## En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det, der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan er ønsket at løfte afdelingens generelle tilstand.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikres, at Carlsro som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov.

## Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Carlsro. Det er en plan, der har været længe undervejs.

## 2013

I 2013 blev der udført en række tilstandsrapporter i afdelingen, som viste, at der er et renoveringsbehov med et omfang ud over normal vedligeholdelse.

## 2016

I 2016 fik afdelingen udarbejdet en fremtidsanalyse af Carlsro. Denne blev til på baggrund af de tidligere tilstandsvurderinger samt ønsker og behov fra ejendomskontoret.

## 2017

I september 2017 kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg i afdelingen for at se på forholdene i Carlsro.

Landsbyggefonden var positivt indstillet over for at yde økonomisk støtte til renoveringsprojektet, men en godkendelse af projektet kunne først forventes i år 2021 eller senere.

## 2020

Da Folketinget i maj 2020 godkendte boligaftalen, fik det stor indflydelse på mange af de boligafdelinger, som ventede på at få godkendt deres projekter i Landsbyggefonden. Også for Carlsro.

Som en del af boligaftalen for 2020-2026 blev det nemlig besluttet, at Landsbyggefondens venteliste på støtte til helhedsplaner skulle afskaffes.

Det betød, at der senest ved udgangen af 2020 skulle indsendes skema A (godkendelse af overordnet økonomi og omfang) for at opnå støtte til projektet.

Det ville have resulteret i en forceret beboergodkendelsesproces, og hverken Rødovre almennyttige Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, styregruppen eller DAB fandt denne løsning optimal i forhold til beboerne i Carlsro.

Skema A er derfor, i samarbejde med Rødovre Kommune, indsendt med de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi og konsekvenser for huslejen til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden fristen i 2020, men betinget af, at beboerne efterfølgende stemmer 'ja' til helhedsplanen.

Det indsendte skema A for helhedsplanens støttede arbejder er efterfølgende godkendt af politikerne i Rødovre Kommune.

## 2021

I 2021 har styregruppen, rådgiverne og DAB arbejdet videre med helhedsplanen og har blandt andet gennemført en spørgeundersøgelse i afdelingen.

På baggrund af resultatet af spørgeundersøgelsen er helhedsplanen tilpasset og fremstår nu i den form, du kan læse om her i temaavisen.

## Forudsætter beboernes opbakning

Helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, vil kun blive til virkelighed, hvis den gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden, er, at beboerne godkender helhedsplanen.

## Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger.

Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

## Forudsætninger for støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med tildeling af støtte til helhedsplaner fastlægger Landsbyggefonden en række krav og betingelser for at yde støtte til det enkelte projekt.

I Carlsro har der fra starten været fokus på at skabe større variation i boligstørrelserne og samtidig opdatere og fremtids-sikre nogle af boligerne. Omdannelser til større tilgængelige boliger, er et arbejde, Landsbyggefonden giver støtte til. Det betyder, at Landsbyggefonden støtter en stor del af de arbejder, der skal gennemføres, når boliger omdannes til tilgængelige boliger.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere arbejder til gavn for afdelingen som helhed, og med en lavere huslejestigning, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.

## Skema A, B og C

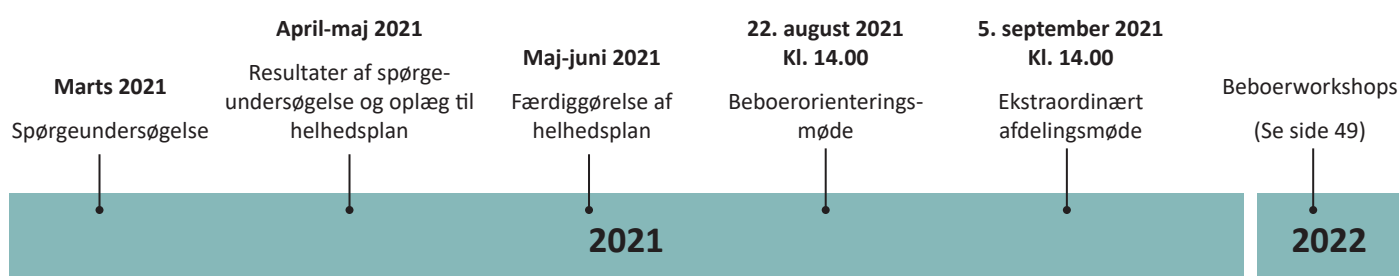
Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

**Skema A** Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at helhedsplanen, som danner grundlag for skema A, skal godkendes af beboerne.

**Skema B** Skema B indsendes efter, der er fundet håndværkere til at udføre opgaven. Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

**Skema C** Skema C er byggeregnskabet og indsendes, når byggeriet er afsluttet. Skema C indeholder den endelige anskaffelsessum inkl. indeksering, uforudsete udgifter mv. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.

## Tidsplan for de næste skridt



# Spørgeskemaundersøgelsen

## Resultatet af spørgeundersøgelsen

Spørgeskemaundersøgelsen, der blev gennemført i foråret 2021, har været med til at prioritere en række af de projekter, som styregruppen har diskuteret.

Vi har arbejdet på at tilpasse helhedsplanen, så de punkter, mange har peget på i undersøgelsen, er blevet indarbejdet. Det drejer sig f.eks. om:

### Langhuset

- Portgennemgang i Langhuset har vist sig ikke at være et stort ønske og udgår af projektet.
- Fællesrum og tagterrasse er et ønske - men det skal kunne etableres uden huslejefordyrelse. Vi har derfor undersøgt forskellige muligheder for etablering af fællesrum på Langhusets tag inden for det støttebeløb, Landsbyggefonden bidrager med.
- Plantekasser og 'liv' på svalegange er et stort ønske - men driften og vedligehold af planter skal være tænkt ind i projektet.

### Rækkehusene

- Mange har anført, at gulve og køkken er det vigtigste at få istandsat for dem. Derfor er det blevet undersøgt, hvilke konsekvenser det vil have for huslejen at gennemføre arbejdet som en del af helhedsplanen.
- En del beboere er nervøse for bevarelsen af deres udestuer og overdækninger, hvis taget skal renoveres, som der lægges op til i helhedsplanen. Vi arbejder derfor på en stilladsløsning, der kan håndtere dette forhold.

*Der er rotter/mus under gulvet, i væggene, på loftet og i skuret. Der er skimmel i hjørnet. Proportionerne i værelserne er dårlige. Vi ønsker en større bolig.*

Jeg kan høre, bare min nabo hoster.

*Vi er MEGET glade for jeres arbejde med de vilde blomsterbede til insekterne. Gerne mere af den slags.*

*Det kunne være fint med plantekasser langs gelænderet, eller hvis man måtte have små borde og stole for at skabe mere liv og hygge på svalegangen.*

Jeg er modstander af unødvendig og dyr renovering generelt - og medfølgende huslejestigninger - jeg savner intet i min bolig.

*Vi håber at blive taget med på råd ifm. en evt. renovering.*

Jeg synes, man skulle overveje at montere solpaneler på taget af Langhuset og på taget af rækkehusene, så man på den måde kan spare strøm til udebelejsningen.

*Svalegangen er fin, men trist at se på. Det virker ofte meget beskidt, og jeg ville foretrække noget andet underlag, da dette underlag også gør det meget lydt, når folk går på det, hvorfor vi kan høre det fra soveværelset.*

Hvorfor fælleslokale på taget, når vi har gode beboerlokaler, der kan lejes?

Det eneste, der er vigtigt for mig, er isolering, der er simpelthen for koldt om vinteren!

# Det indeholder helhedsplanen

## Landsbyggefondens tilbagemelding om støtte

Efter besigtigelsen i 2017 bekræftede Landsbyggefonden, at den gerne vil støtte en helhedsplan i Carlsro.

Nogle af de arbejder, der kan støttes, er åbenbare - for eksempel etablering af ventilationsanlæg i alle boligerne. Andre dele af renoveringen kræver yderligere dokumentation for, at der er byggetekniske problemer, bl.a. gulvkonstruktionen i rækkehusene. Derfor er der gennemført et sundhedseftersyn i rækkehusene for at se, om der var boliger, som havde åbenlyse problemer med skimmel, forårsaget af gulvkonstruktionen. Konklusionen var, at de skimmelramte boliger har problemer med skimmel, primært fordi, ventilationsristene i soklen har været blokeret. Der er ikke dokumentation for, at gulvenes konstruktion i sig selv forårsager råd og skimmel i boligerne. Derfor kan Landsbyggefonden heller ikke give støtte til, at gulve og gulvkonstruktionen i rækkehusene bliver renoveret.

Et andet problem i Carlsro er, at en del af boligerne er dårligt indrettet. Derudover er der ikke særlig stor variation i boligstørrelserne i bebyggelsen. Landsbyggefonden vil gerne give støtte til, at boligerne forbedres indretningsmæssigt og samtidig løftes op til et nutidigt niveau og til kravene i bygningsreglementet. Landsbyggefonden vil også gerne give støtte til, at der sammenlægges et antal boliger, så der bliver større variation i boligstørrelserne.

De boligtyper, der er udvalgt til at blive omdannet, er de boliger, som for rækkehusenes vedkommende har en mindre god planløsning (rækkehuse type D og E), og for Langhusets vedkommende har mulighed for at blive omdannet til større, tilgængelige boliger (boligtype A, D, E, H og I).

## Dette støtter Landsbyggefonden

Nedenstående viser i hovedtræk, hvilke dele af helhedsplanen for Carlsro, Landsbyggefonden yder støtte til.

- Sammenlægninger i D og E rækkehusene inkl. følgearbejder
- Sammenlægninger i Langhuset inkl. følgearbejder
- Etablering af ventilationsanlæg i Langhuset og D og E rækkehusene
- Forbedring af fællesfaciliteter og udearealer ved Langhuset
- Etablering af nye elevatorer i Langhuset

## Andre renoveringsspor end helhedsplanen

Ud over at behandle de arbejder, hvor Landsbyggefonden giver støtte, har styregruppen undersøgt muligheden for at gennemføre en helt udstøttet og egen finansieret renoveringssag, som ville kunne afhjælpe det nødvendige renoveringsbehov og samtidig udløse en mindre huslejestigning end helhedsplanen. Derudover har styregruppen også undersøgt andre renove-

ringsspor med delvis støtte fra Landsbyggefonden.

De forskellige renoveringsløsninger har været drøftet i styregruppen. Foruden det fremtidige huslejeniveau har drøftelserne gået på, hvorvidt omfanget af arbejder er tilstrækkeligt til, at Carlsro fremtidssikres og derved forbliver en attraktiv boligafdeling.

I hvert tilfælde har det vist sig, at andelen af nødvendige renoveringsarbejder, der skal gennemføres inden for en kort årrække, er så omfattende, at huslejestigningen vil være større, hvis arbejderne udføres uden støtte fra Landsbyggefonden, end hvis helhedsplanen gennemføres med hjælp fra Landsbyggefonden.

Den eneste sag, hvor Carlsro fremtidssikres byggeteknisk i større grad end ved helhedsplanen er, hvis gulve mv. i rækkehuse ABC renoveres med nyt terrændæk. Denne løsning vil dog, hvis den skal gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden, have en så voldsom huslejekonsekvens, at den ikke er et reelt alternativ til helhedsplanen.

Konklusionen er derfor desværre, at andre renoveringsspor end en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden ikke vil fremtidssikre Carlsro, men til gengæld medføre en huslejestigning, som overstiger huslejestigningen ved helhedsplanen.

Styregruppen har på baggrund heraf besluttet alene at fremsætte helhedsplanen til afstemning.

## Hvad er udfordringerne i Langhuset?

Langhuset er generelt i en stand og kvalitet, der afspejler husets alder. Siden opførelsen er de byggetekniske krav øget, og Langhuset er i dag utidssvarende med mange kuldebroer og dårlig isolering i facaderne.

Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende, og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed, som er de krav til rumstørrelser og gangbredder, der er i bygningsreglementet i dag. Elevatorkapaciteten er desuden for lav og utidssvarende.

De gennemførte tekniske undersøgelser i Langhuset peger på, at alle installationer generelt er udtjente. Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er de oprindelige. De er i mange tilfælde tærede, og ofte opstår der utætheder, som skal løses akut af ejendomskontoret. Vandrørene stammer fra opførelsen af Langhuset. Varmeanlægget er utidssvarende indrettet og medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordentligt.

Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg, der er ineffektivt og helt nedslidt.

## Hvad er udfordringerne i rækkehusene?

Rækkehusene er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer. De gennemførte tekniske undersøgelser i rækkehusene peger på, at gulvene, som er lagt på et isolerende lag af sammenpresset halm, giver en øget risiko for fugt og svampevækst i gulvkonstruktionen.

Tagene er dårligt isolerede og utætte - særligt omkring skorstenene og ovenlys. Levetiden for taget som helhed er udtjent og en renovering er nødvendig inden for en kort årrække.

Derudover er facaderne ved tidligere renoveringer blevet hulmursisoleret, men en del af isoleringen er med tiden sunket sammen og skal udbedres. Selve murkonstruktionen er i gavlene problematisk, idet murbinderne er tæret over, og ydermuren dermed ikke længere holdes sammen med indermuren.

Alle rækkehusene er uden ordentlig ventilation og svære at lufte ud. Installationer, herunder vand og kloak, er udtjente og bør inden for en kort årrække renoveres eller udskiftes.

Det har desværre ikke været muligt at dokumentere, at problemerne med skimmel i rækkehusene er en såkaldt "byggeskade" og dermed opnå støtte fra Landsbyggefonden.

## Hvorfor en helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand, sat op imod afdelingens langsigtede økonomi. Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling, men de ønsker samtidig at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen, således at støtten rækker længst muligt. Derfor stiller Landsbyggefonden en række betingelser for støtten og dermed helhedsplanens gennemførelse.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.



## Spørgsmål og svar

Du har mulighed for at stille spørgsmål pr. e-mail til [2303helhedsplan@boligafdeling.dk](mailto:2303helhedsplan@boligafdeling.dk) frem til mandag den 30. august kl. 8. Du kan også aflevere dit spørgsmål på ejendomskontoret. Hvis du afleverer dit spørgsmål senere, kan du ikke forvente, at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest torsdag den 2. september.

## Ekstraordinært afdelingsmøde

**HUSK at der er ekstraordinært afdelingsmøde søndag den 5. september kl. 14 i Rødovrehallen, Rødovre Parkvej 425.**

På afdelingsmødet skal du som beboer stemme om helhedsplanen. Bestyrelsen ønsker en urafstemning om helhedsplanen, så alle beboere kan få indflydelse, også de beboere, som ikke har mulighed for at deltage på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Beboerne, der deltager og stemmer til det ekstraordinære afdelingsmøde, beslutter samtidig, om helhedsplanen skal sendes til urafstemning. En urafstemning skal gennemføres, hvis 25 % af de fremmødte på afdelingsmødet ønsker dette.

I RABs vedtægter står der følgende om urafstemning:

### § 14 stk. 3:

*Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse.*

### § 17 stk. 4:

*Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.*

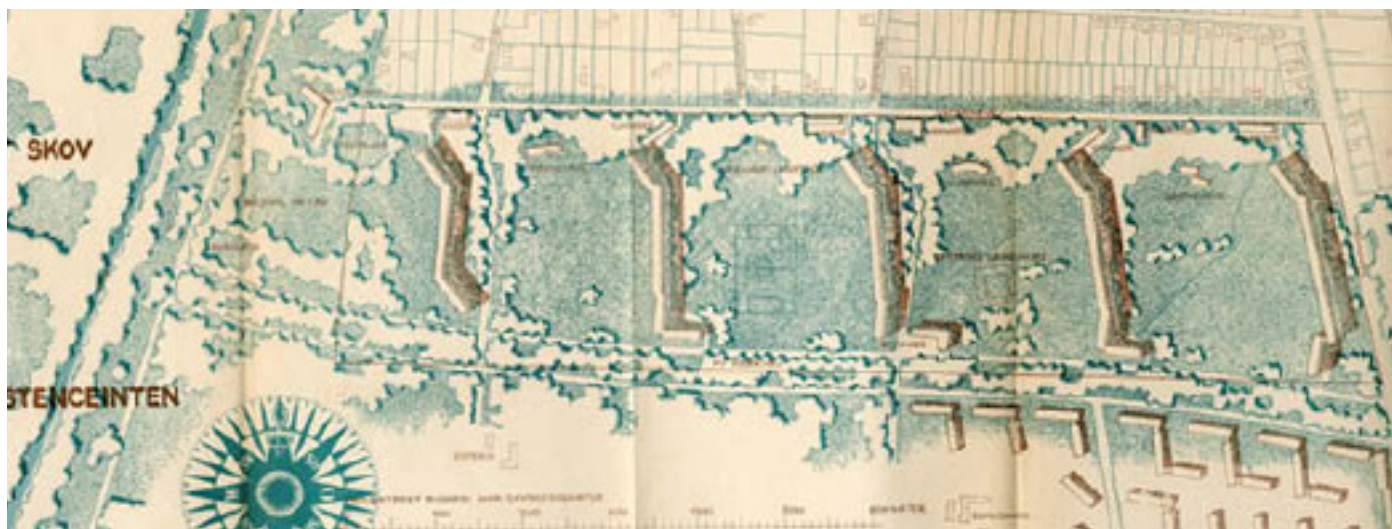
# Historien om Carlsro

Midt i Carlsro bebyggelsen findes resterne af en gammel gård, som kan dateres tilbage til 1682, hvor to bønder, Jochum Sørensen og Laurids Pedersen, boede på gården. Gården blev anvendt som landbrugsejendom frem til 1951. I 1946 erhvervede Rødovre almennyttige Bolig- og byggeselskab sig gården og dens tilhørende 60 tdl. land. Arealet, som strækker sig fra Tårnvej mod øst og til Vestvolden mod vest, samt fra Lucernevej mod nord til Rødovre Parkvej mod syd, blev senere hen til Carlsro.

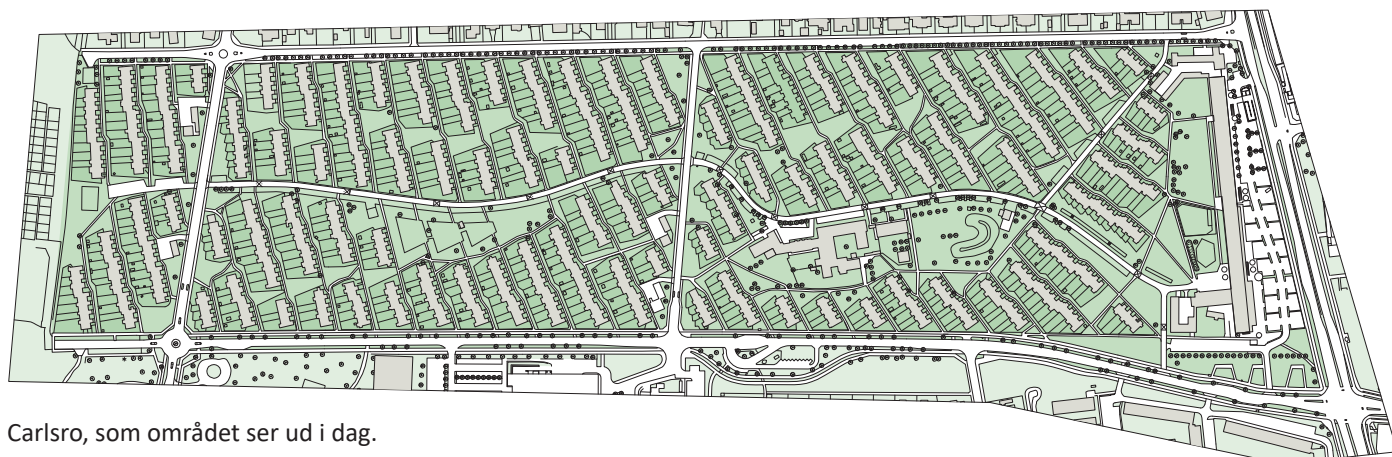


Den oprindelige gård, Carlsro.

Området blev erhvervet med det formål at sikre et areal til en større samlet boligbebyggelse, men det var først i 1951, at planen for området lå fast. Den første plan, der blev udarbejdet for området, bestod af fem 10-etagers boligblokke, men denne blev opgivet. Den nuværende plan for Carlsro blev præsenteret i 1951 - med en rækkehusbebyggelse, der opførtes i 1952/1953, og ét etagehus med otte etager, som stod færdigt i 1957.



Den første plan for Carlsro.



Carlsro, som området ser ud i dag.

## Visionen om kollektivet

Carlsro bebyggelsen var planlagt som en kollektivbebyggelse og med en udformning, baseret på modernistiske og funktionelle principper om lys og luft og med små, enkle og veldisponerede boliger.

Som kompensation for de små lejligheder etableredes en lang række fælles faciliteter med diverse moderne bekvemmeligheder.

F.eks. betalte beboerne gennem deres husleje til bebyggelsens centralkøkken og spisesal og kunne som minimum spise her fem gange om måneden. Havde man gæster, kunne man også bestille mad til dem. I boligerne var der ikke disponeret plads til moderne vaskemaskiner. I stedet var der etableret et centralvaskeri i bebyggelsen, hvor man kunne aflevere sit vasketøj.

Bebyggelsen var tænkt således, at når man først var kommet hjem fra arbejde, var det slet ikke nødvendigt at forlade bebyggelsen. Her var egen baker, købmand, slagter, viktualiehandel, fiskehandel og en række specialbutikker. Ligeledes var der frisør, sagfører, tandlæge samt infirmeri, så den enlige mor ikke behøvede at blive hjemme fra arbejde, hvis barnet var sygt.

Ligeledes var der fødeklinik, beboerhotel, sportshal, vuggestue, børnehave og fritidshjem.

I foyeren i Langhusets stueetage var der etableret portnerservice med håndkøbsudsalg, postindlevering og bladkiosk, som var åben hele døgnet - Danmarks første døgnbutik - 25 år før alle andre.



Carlsro centralvaskeri.



Døgnbutikken.



Carlsro butikscenter.



Beboer-restauranten.

# Carlsro i fremtiden

Carlsro skal være et fredeligt og grønt boligområde i sammenhæng med den omkringliggende by og med respekt for sin egen historie i Rødovre.

Carlsro skal være et kvarter i social balance, hvor der er trykt at bo og færdes, og hvor fællesskabet er synligt og danner grundlag for et godt liv.

Carlsro skal tilføre Rødovre nye kvaliteter og boformer med afsæt i den unikke beliggenhed som bindeled mellem Rødovres centrale boligområder og bydelens mange rekreative grønne arealer og faciliteter.

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen har afdelingsbestyrelsen formuleret en vision for Carlsro:

- Attraktive og bæredygtige boliger og grønne områder, baseret på nytænkning for nuværende og kommende generationer
- Skabe rammer for fællesskab
- Stolthed over at bo i Carlsro og mulighed for at skabe ejerskab til området

Fra drøftelserne i styregruppen og dialogmøder med Rødovre Kommune er følgende ønsker fremkommet:

- Flere større familieboliger med godt dagslys
- Fremtidssikrede boliger – varieret boligudbud, svarende til nutidige boligtyper
- Fastholde et udbud af tidssvarende, mindre boliger med eget bad og køkken
- Ønske om nedlægning/sammenlægning af små 'hybler' med ensidigt dagslys og dårlige toilet- og badeforhold
- Tilgængelighed – mulighed for at blive i eget hjem eller i afdelingen uanset førlighed

## Særligt om tilgængelige boliger

Tilgængelige boliger er familieboliger, der lever op til den almindelige bygningsstandard i dag. Det betyder, at boligerne er indrettet, så eksempelvis badeværelset er stort nok til, at man kan komme rundt i en kørestol. Boligerne er derfor også egnede til personer med fysiske funktionsnedsættelser, men der er ikke særligt handicapudstyr i boligerne.

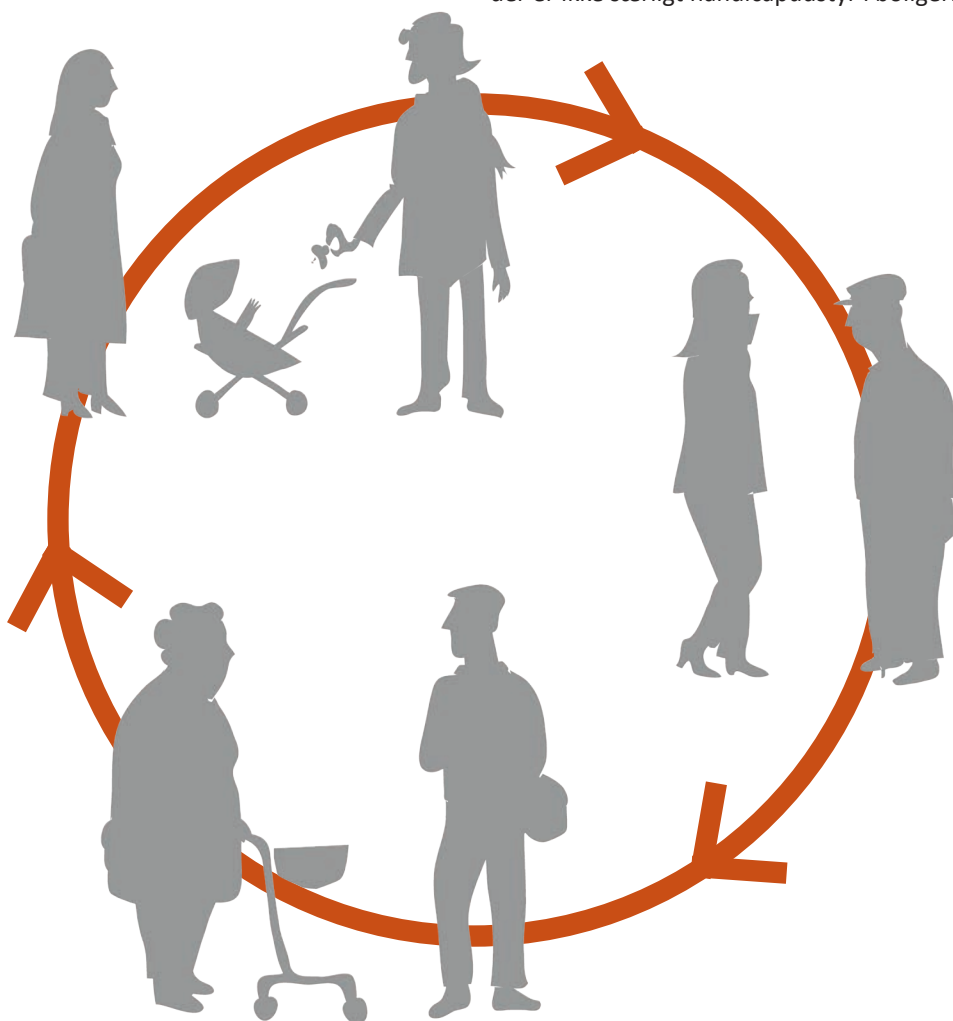


Illustration: Uwe Jahn/DAB

# Rækkehusene

# Udfordringerne i rækkehusene

Rækkehusene er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer. Derfor anvendte man alternative byggemetoder – fx måden gulvene er konstrueret på. Gulvene er lagt på et isolerende lag af sammenpresset halm, der viser sig at give en øget risiko for fugt og svampevækst i gulvkonstruktionen. Hulrummet under gulvene er dårligt ventileret, og hvis blot enkelte af ventilationsristene er blokeret, har skimmelsvampe gode betingelser. Hulrummet er desuden et godt gemmested for rotter, der trænger ind via defekte stikledninger fra kloakken og gnaver sig igennem terrændækket (terrændækket er den del af gulvkonstruktionen, som ligger direkte på jordoverfladen).

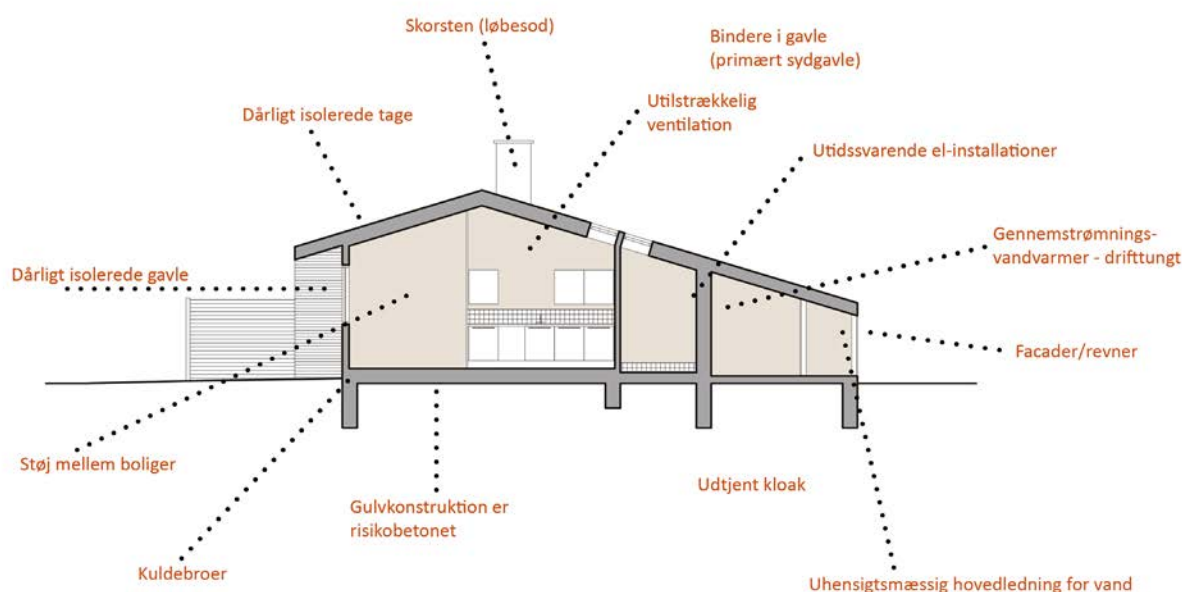
Facaderne er ved tidligere renoveringer blevet hulmursisoleret, men en del af isoleringen er med tiden sunket sammen og skal udbedres. Selve murkonstruktionen er i gavlene problematisk. Der er risiko for nedstyrtning af den forreste mur, idet murbinderne er tæret over, og ydermuren dermed ikke længere holdes sammen med indermuren. Der er en potentiel

risiko for sammenstyrtning, hvis gavlen er udsat for store sug i forbindelse med storm.

Alle hovedinstallationer bør inden for en kort årrække renoveres eller udskiftes. Både kloakledninger og brønde i jorden er udtjente, og der er konstateret kritiske brud, hvilket fører til rotteproblemer. Vandrørene er udtjente og skal udskiftes, og placeringen inde i boligerne er ikke hensigtsmæssig, da det giver risiko for vandskader.

Alle rækkehusene er uden ordentlig ventilation og svære at lufte ud. Det forstærker yderligere de udfordringer, der er konstateret med gulvene, og det øger risikoen for dårligt indeklima og skimmel.

Siden opførelsen af rækkehusene har krav og ønsker til boligernes indretning ændret sig. En del af rækkehusene har i dag en utidssvarende størrelse og indretning. Boligerne er desuden generelt ikke tilgængelige for personer med nedsat førlighed – og køkkener og badeværelser lever ikke op til nutidens krav.



## Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Udskiftninger og forbedringer der gives højest prioritet af de beboere, som har valgt at besvare spørgsmålet, er køkken og gulve, badeværelse samt indeklima/ventilation.

## Hvilke forbedringer kunne du tænke dig?

Jeg vil gerne af med de synlige vandrør, der går gennem værelserne ved loftet.

Det eneste, der er vigtigt for mig, er isolering, der er simpelthen for koldt om vinteren!

# Helhedsplanen for rækkehusene

## Helhedsplan for rækkehusene

Særligt karakteristisk og en stor kvalitet for rækkehusenes arkitektur er den ensartede hældning på tagene og det konsekvente farve- og materialevalg, som skaber variation og rytme i byggeriet.

Helhedsplanen for rækkehusene indeholder:

- Udskiftning af alle tage inkl. nye ovenlys, efterisolering og renovering af skorstene
- Renovering af gavle
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Renovering af kloakker

Vandinstallationen, som tidligere er godkendt på et afdelingsmøde, bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanen.

Særligt for rækkehus typerne D og E sammenlægges disse til nye boligtyper. Det betyder, at der kommer helt nye boliger med nye installationer og nyt køkken og bad. Der installeres også ventilationsanlæg og gulvvarme i de nye boligtyper.

De enkelte boligtyper vil blive gennemgået mere detaljeret længere fremme i temaavisen.

## Havestuer, overdækninger, skure og belægninger

Der er i årenes løb opført mange forskellige havestuer, overdækninger og træterrasser på havesiden af rækkehusene.

Arbejdet forsøges tilrettelagt, således at der fjernes så lidt som muligt af opførte havestuer mv., men det kan desværre ikke garanteres, at alle kan blive stående.

Hvis det bliver nødvendigt at fjerne jeres nuværende havestue eller overdækning, som er godkendt af Rødovre Kommune eller af afdelingen, kan I få en ny, som helhedsplanen betaler for. Dette gælder A-, B- og C-rækkehusene samt D og E, hvis man flytter tilbage til samme bolig.

Alle belægninger, fliser, træterrasser og bede, som tages op i forbindelse med renoveringen, vil blive lagt igen, når arbejdet er færdigt. Helhedsplanen betaler for dette arbejde.

**Bemærk, at alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering.**



Visualisering af interiør fra rækkehus D og E - kun vejledende

# Helhedsplanen for rækkehusene

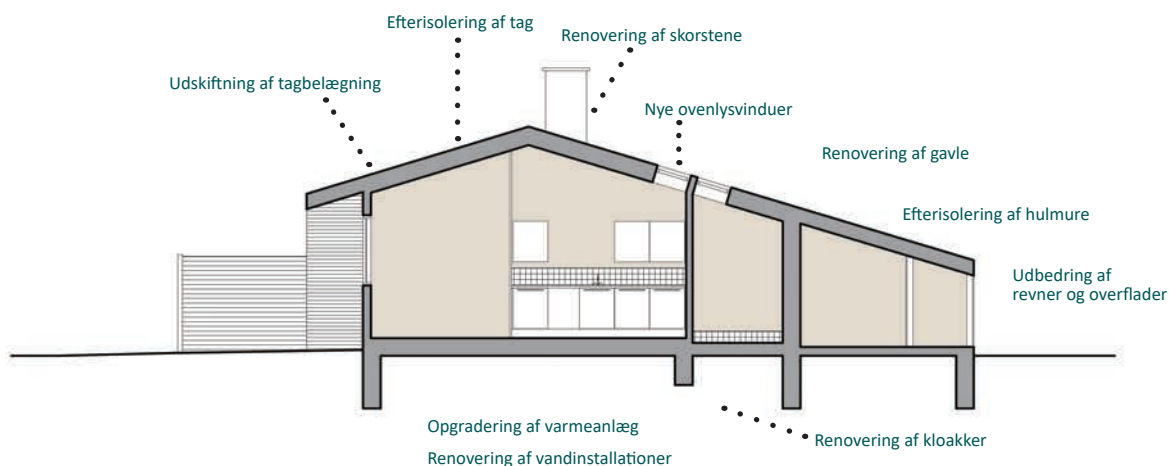
## Rækkehustype A, B og C

Rækkehusene A, B og C renoveres udvendigt.

- Udskiftning af alle tage inkl. nye ovenlys, efterisolering og renovering af skorstene
- Renovering af gavle
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Renovering af kloakker
- Vandinstallationen, som tidligere er godkendt på et afdelingsmøde, bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanen



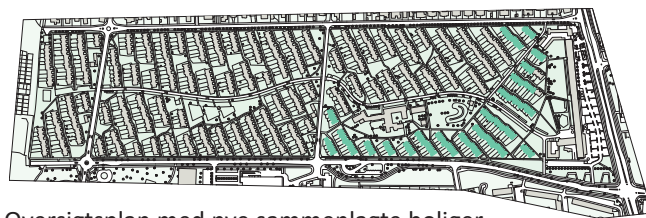
Se også oversigtstegninger med adresser bagerst i temaavisen.



# Helhedsplanen for rækkehusene

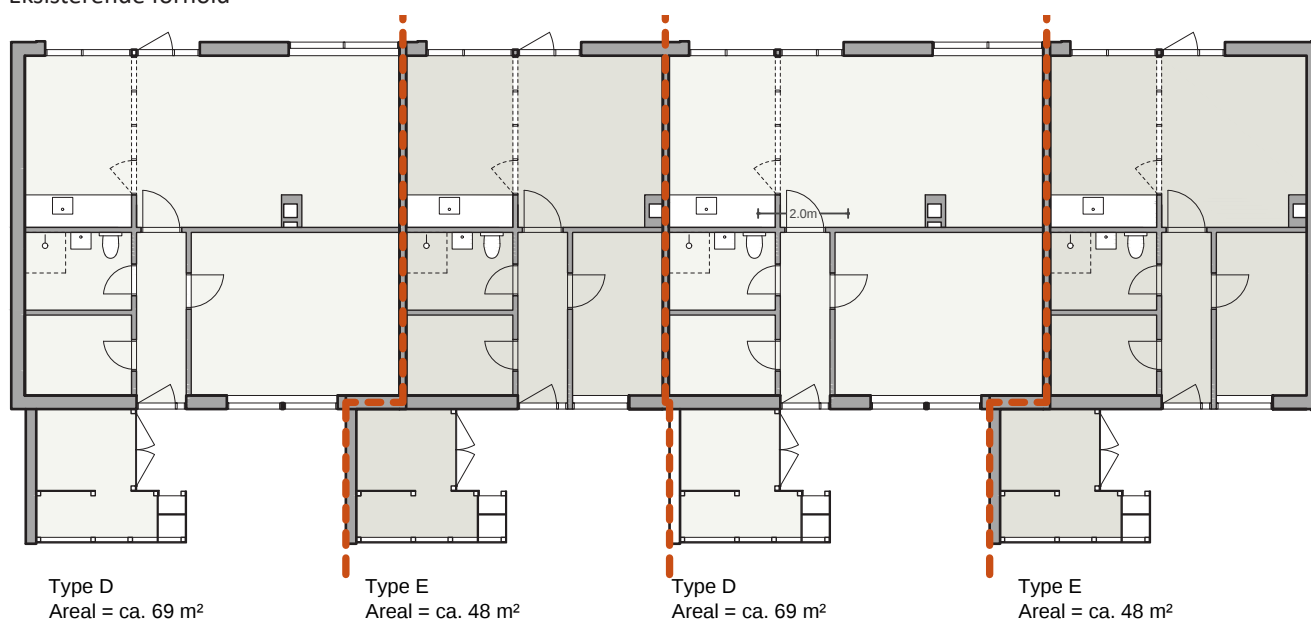
Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte boliger

Alle eksisterende rækkehuse af type D og E ombygges. I forbindelse med ombygningen sammenlægges en del af boligerne til større boliger – hvilket betyder, at antallet af boliger bliver reduceret. Alt det indre i boligerne bliver revet ned og genopbygget til nutidig standard – med ny indretning og nye boligstørrelser. Kun det udvendige vil blive stående og istandsat.

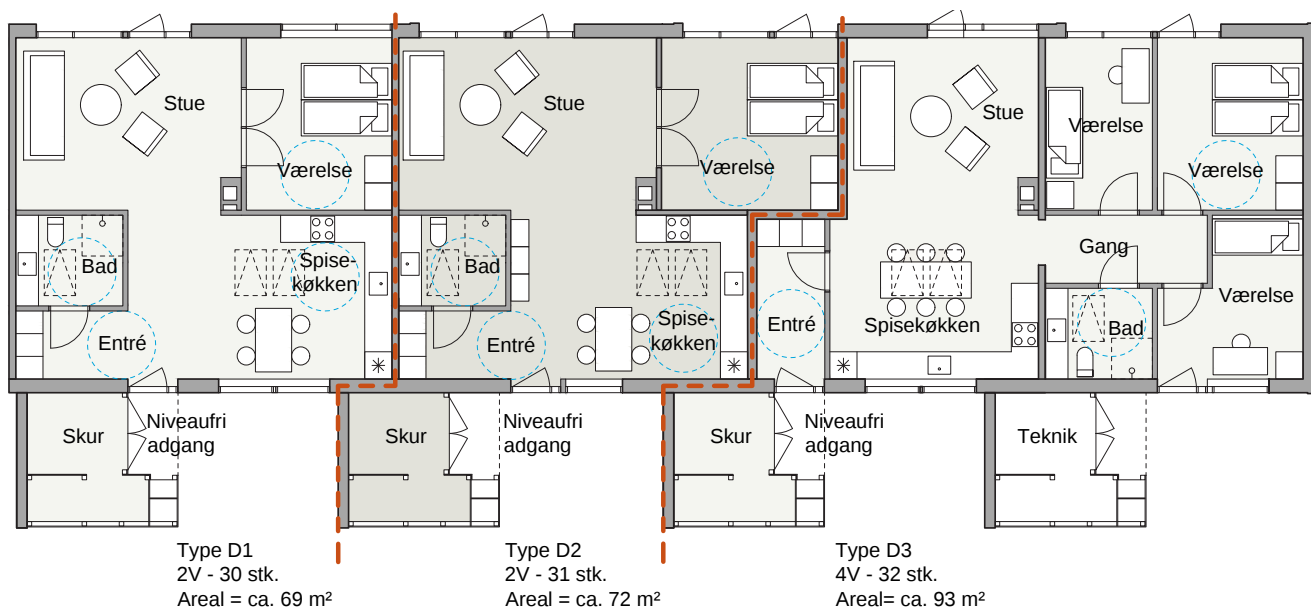


Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

## Eksisterende forhold



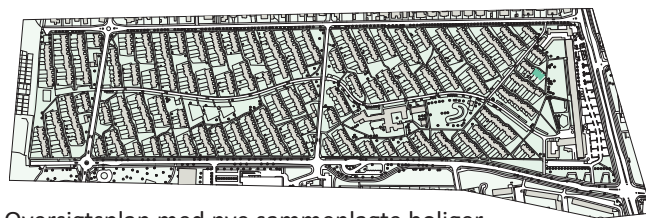
## Fremtidige forhold



# Helhedsplanen for rækkehusene

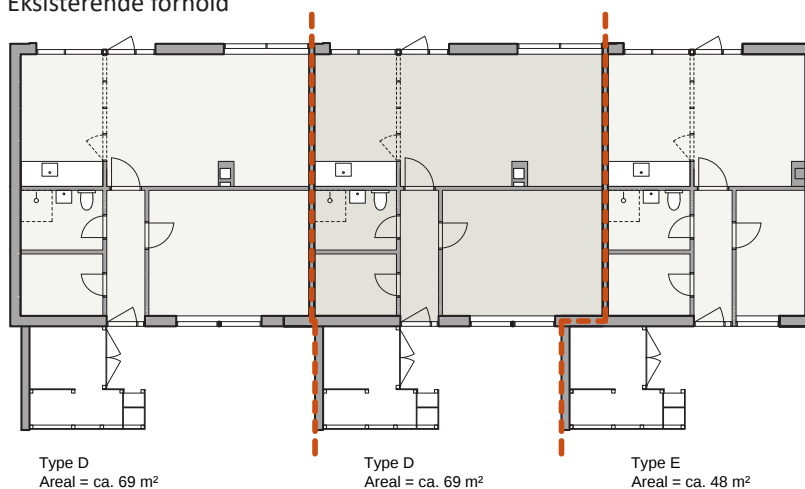
Rækkehusstype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Et sted er der en speciel situation, hvor der er tre rækkehuse på en række i stedet for de almindelige fire per række. Her udføres ombygningen lidt anderledes, som vist nedenfor. Her findes også en mindre variant, rækkehus type E1.

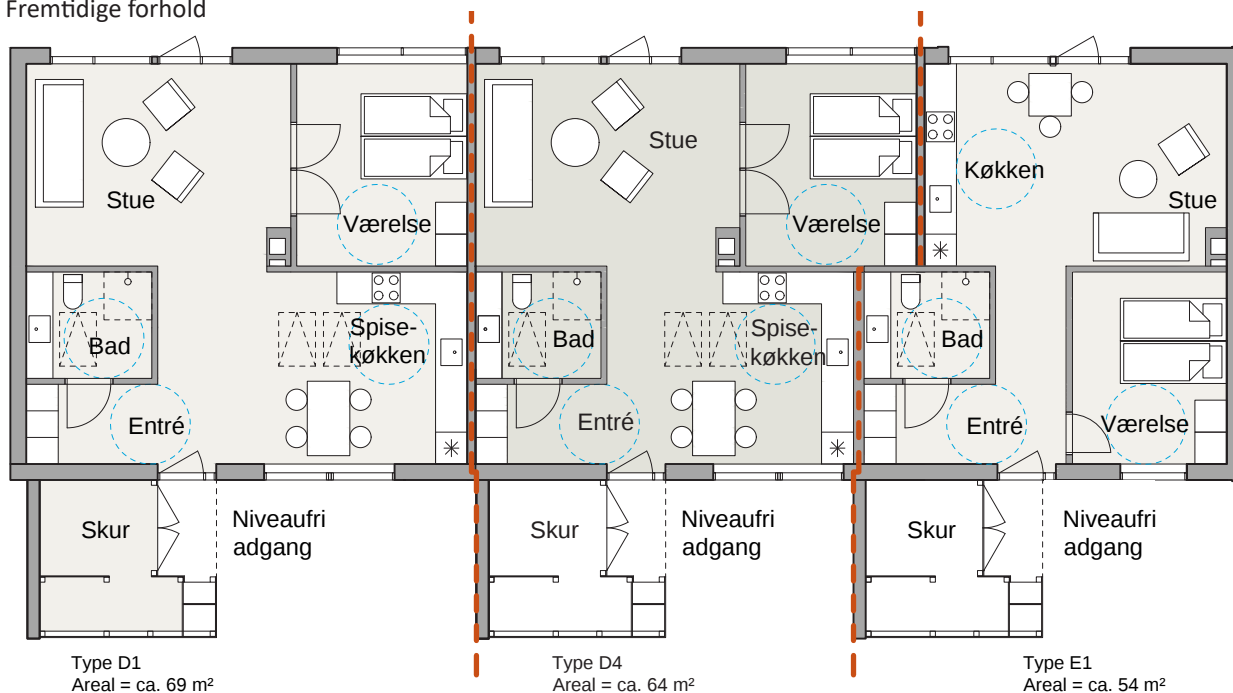


Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

Eksisterende forhold



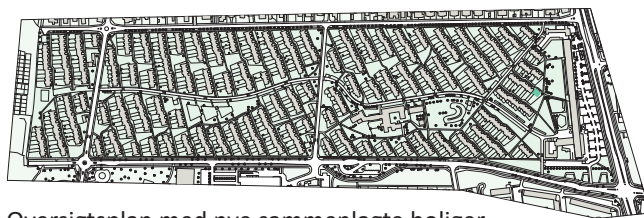
Fremtidige forhold



# Helhedsplanen for rækkehusene

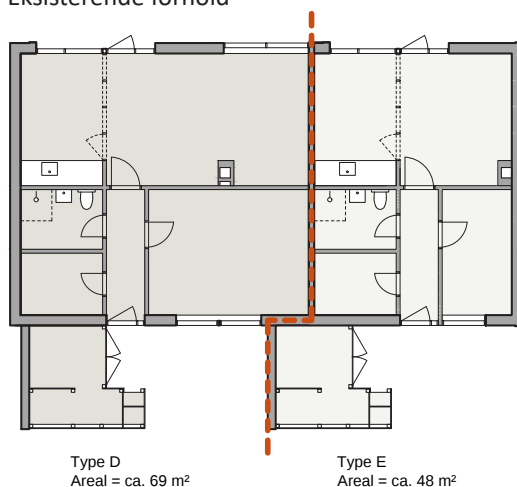
Rækkehusstype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Et sted er der en speciel situation, hvor der er to rækkehuse på en række, i stedet for de almindelige fire per række. Her udføres ombygningen lidt anderledes, som vist nedenfor. Her findes også en mindre variant, rækkehus type E1.

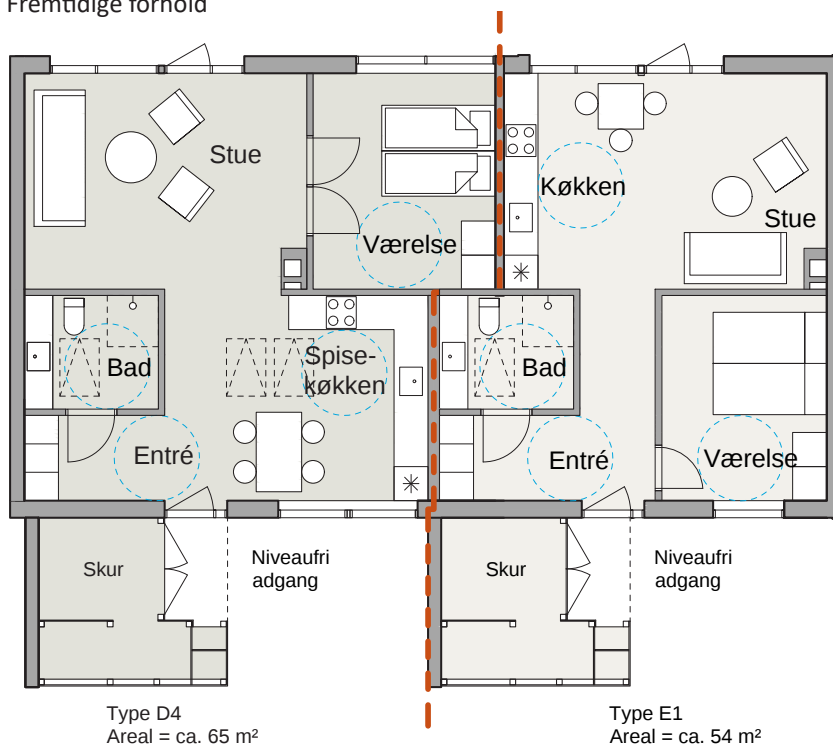


Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



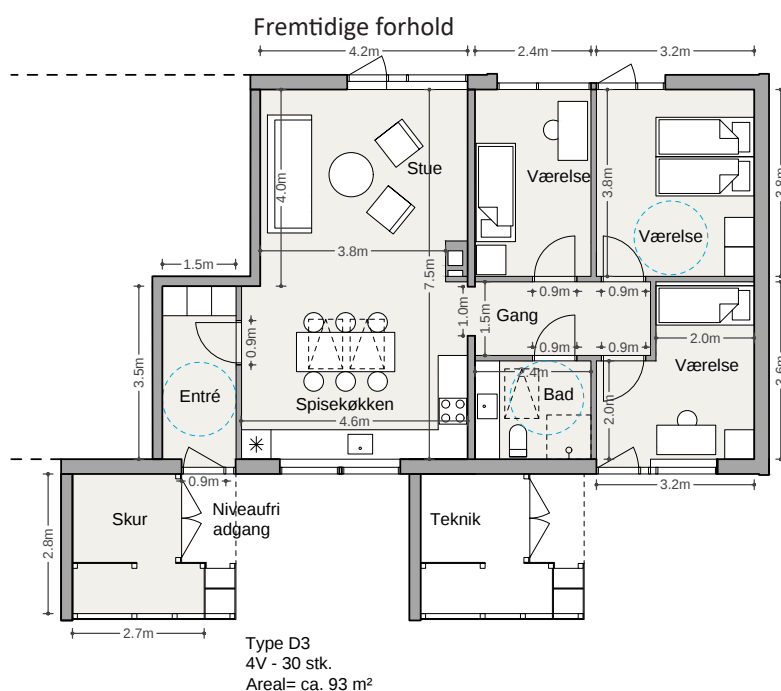
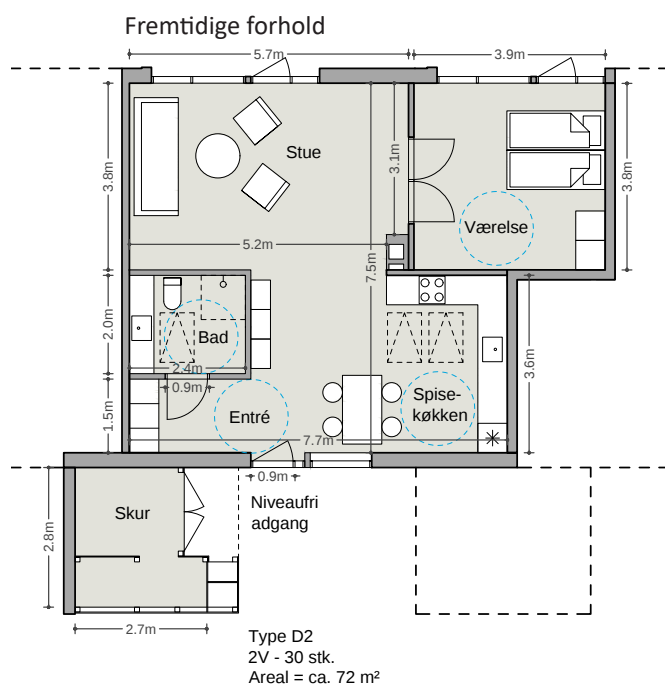
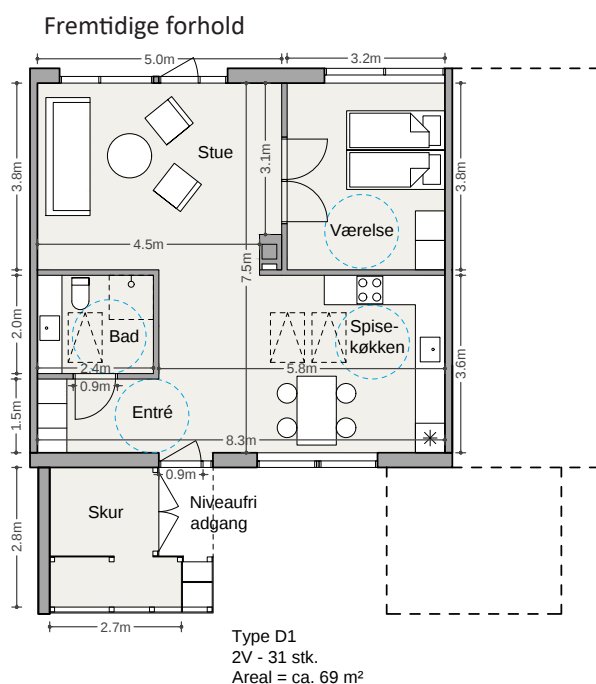
# Helhedsplanen for rækkehusene

Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Hovedparten af de nye rækkehuse får to værelser og bliver på 69-72 m<sup>2</sup>. Boligerne får en nutidig indretning med gode dagslysforhold og fleksible indretningsmuligheder. Køkken og stue vil være i ét eller med separat spisekøkken. Soveværelset er rummeligt med god skabsplads. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

Øvrige rækkehuse får fire værelser og vil være på ca. 93 m<sup>2</sup>. Disse boliger får et velbelyst køkken-alrum og indeholder desuden soveværelse og to børneværelser. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

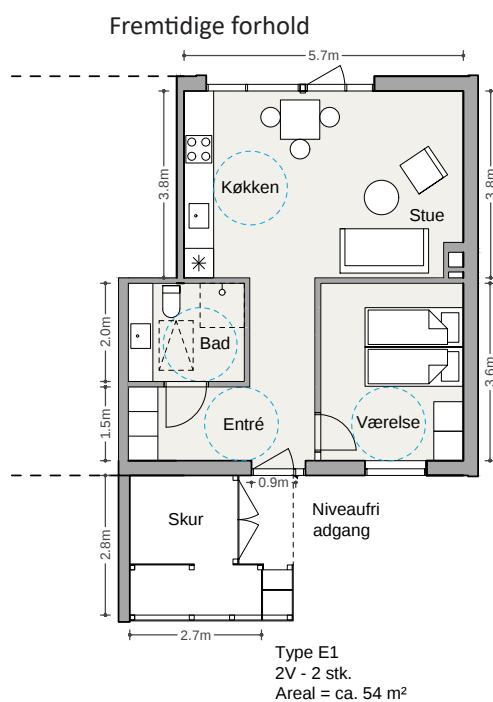
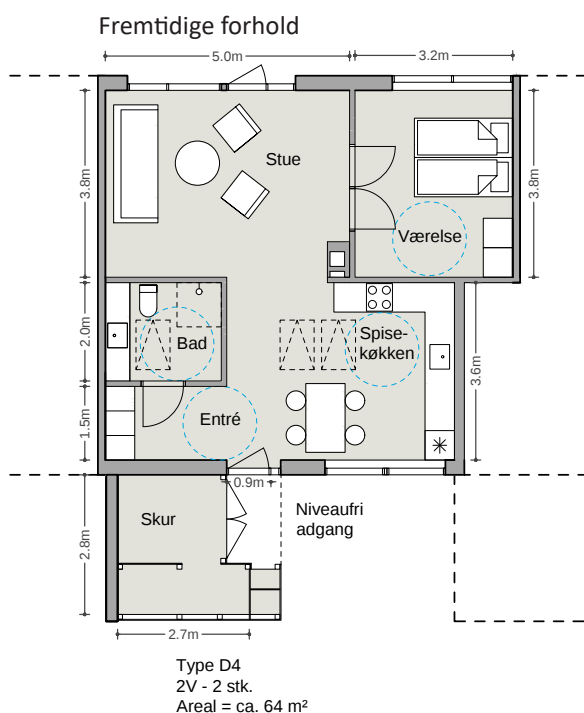
Du kan længere fremme i temaavisen se, hvilke boliger der sammenlægges.



# Helhedsplanen for rækkehusene

Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Den mindre rækkehusvariant, type E1, på 54 m<sup>2</sup>, udføres med entré med garderober, badeværelse med god plads, rummeligt soveværelse samt køkken og stue, udført som køkken-alrum. Boligen er gennemlyst via den åbne sammenhæng mellem entré og opholdsrummet.



# Helhedsplanen for rækkehusene



Visualisering af interiør fra rækkehus D og E - er kun vejledende.

# Langhuset

# Udfordringerne i Langhuset

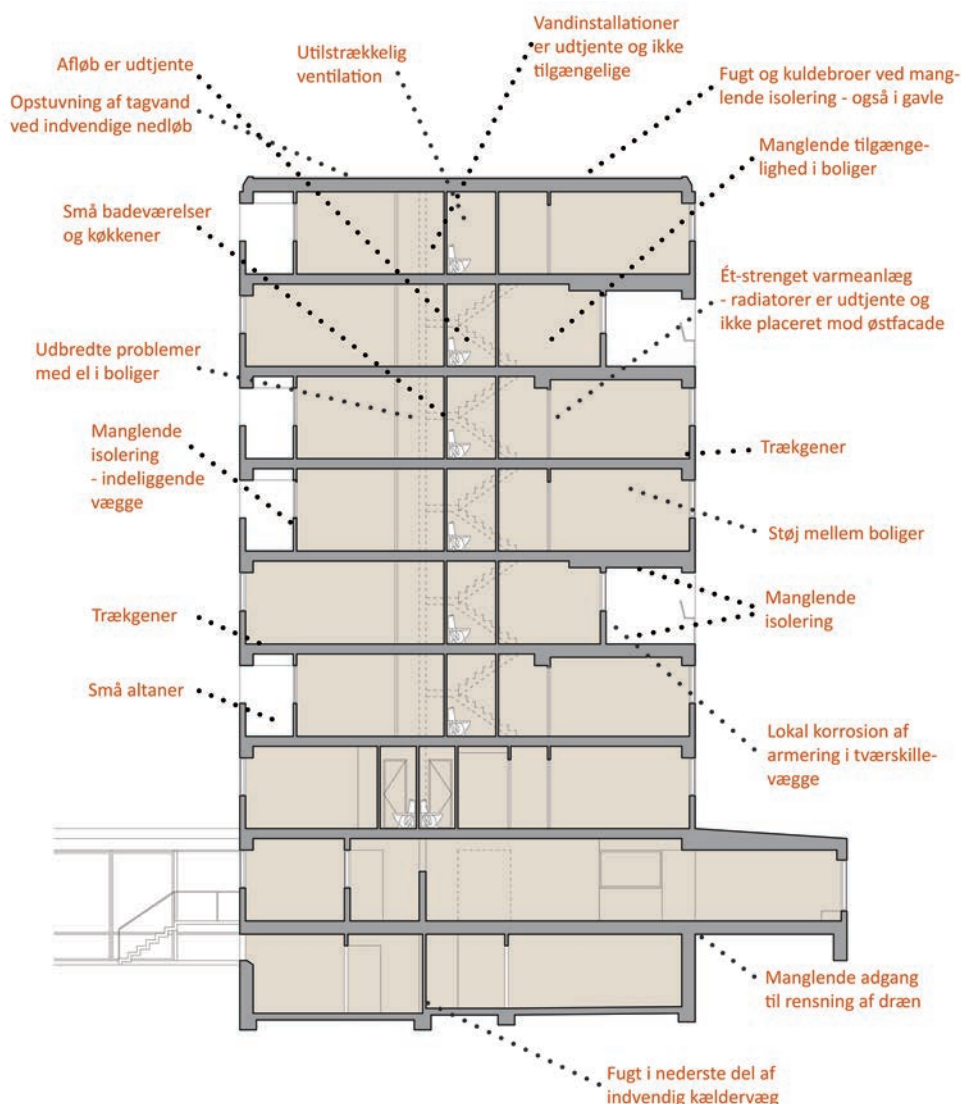
Langhuset er generelt i en stand og kvalitet, der afspejler husets alder. Siden opførelsen er de byggetekniske krav øget, og Langhuset er i dag utidssvarende med mange kuldebroer og dårlig isolering i facaderne, der stort set kun er isoleret som ved opførelsen i 1958.

Hovedparten af Langhusets boliger er veldisponerede og velbelyste, men der er ikke meget variation i boligernes størrelse, og de åbne svalegange på 3. og 6. sal mangler liv.

Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende, og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed for eksempel kørestolsbrugere og personer med nedsat førlighed. Elevatorkapaciteten er desuden for lav og utidssvarende.

Hovedinstallationerne er generelt udtjente. Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er de oprindelige. De er i mange tilfælde tærede, og ofte opstår der utætheder, som skal løses akut af ejendomskontoret. Der er foretaget mange delvise udskiftninger af faldstammerne, men generelt er de gamle faldstammer så nedslidte, at de ikke længere kan renoveres. Vandrørene stammer fra opførelsen af Langhuset, og de kræver meget vedligehold med udskiftning i boliger og kældre. Der er også mange mindre tæringer på hovedledninger i kældre, på de lodrette vandrør og rørene inde i boligerne. Varmeanlægget er utidssvarende indrettet og medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordentligt.

Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg. Udsugningsanlægget er ineffektivt og helt nedslidt.



# Helhedsplanen for Langhuset

Helhedsplanen for Langhuset indeholder, at facader og gavle får ekstra isolering på alle flader, samt at vinduerne udskiftes. Svalegangenes lofter og gulve får ekstra isolering. Der kommer nye farver og delvise inddækninger af svalegange. I kælderen bliver bl.a. varmecentralen renoveret.

På taget etableres et stort fællesrum og en grøn tagterrasse, og i gadeniveau bliver gennemgangene og de grønne udearealer opgraderet.

De eksisterende to små og nedslidte elevatorer i hver opgang udskiftes til to større, og den nedslidte elevator midt for Langhuset fjernes på længere sigt.

Barnevognsdepoterne på svalegangene nedlægges og integreres i boligen ved siden af. I stedet etableres der mulighed for at kunne opbevare sin klapvogn eller barnevogn ved opgangene/elevatorerne.

De tekniske installationer til vand og afløb bliver udskiftet, hvilket betyder, at der kommer nyt bad og køkken i alle boligerne. Varmeanlægget bliver også udskiftet, og der bliver installeret ventilationsanlæg i alle boliger.

De dårlige lydforhold mellem A-, B- og C-boligernes indgangsarealer bliver forbedret ved, at væggene ombygges til at være mere lydisolerende, end de er i dag.

Et antal boliger bliver lagt sammen, så der også kommer større 3-4 værelses familieboliger. De små hybler uden køkken og med bad i opgangen bliver nedlagt. Beboerhotellet bliver også nedlagt, da der bliver etableret ungdomsboligfællesskab der, hvor beboerhotellet i dag er placeret.

På de følgende sider bliver alle boliger gennemgået type for type. Her kan du se, hvilken betydning det får for din bolig.

Til sidst i temaavisen kan du finde en oversigt over, hvad renoveringen kommer til at betyde for din bolig.

**Bemærk, at alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering.**

## Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Af beboernes besvarelser fremgår det, at de særligt ønsker, at der gives prioritet til dagslysforhold i køkkenet og mere plads i stuen.

Ønsker generelt at Langhuset får en kærlig hånd og bliver opgraderet til at imødekomme moderne behov. Langhuset fremstår meget slidt og gråt og minder mest om et socialt boligbyggeri, hvilket er ærgerligt.

## Hvilke forbedringer kunne du tænke dig?

*Det kunne være dejligt, hvis køkkenet kunne blive større. Der er slet ingen arbejdsplads og hvis man selv kunne have lidt indflydelse på køkkenets udseende.*

Isolering af lejlighederne og nye vinduer. Eventuelt nye radiatorer.

# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype A+A - ombyggede og sammenlagte - tilgængelige boliger

## Type A+A

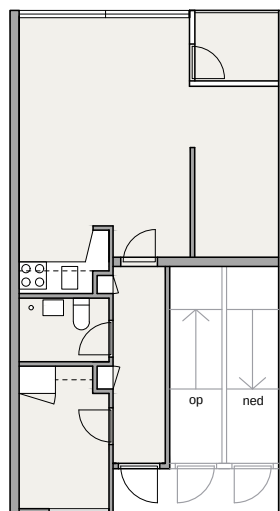
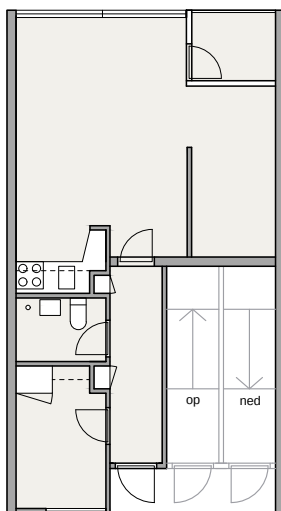
Af de nuværende 70 stk. type A-boliger sammenlægges 44 stk. to og to til 22 stk. nye type A+A-boliger. Alle type A+A-boliger bliver familieboliger med forbedret tilgængelighed.

11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 3V. Indretningen er med køkkenet placeret mod svalegangen og med en stor velbelyst stue med adgang til altan. Soveværelset er rumme-

ligt med god skabsplads og adgang til altan. Desuden er der to mindre børneværelser samt badeværelse, der overholder nutidige tilgængelighedskrav.

11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 4V med køkkenet placeret i sammenhæng med stuen og med et stort værelse mod svalegangen.

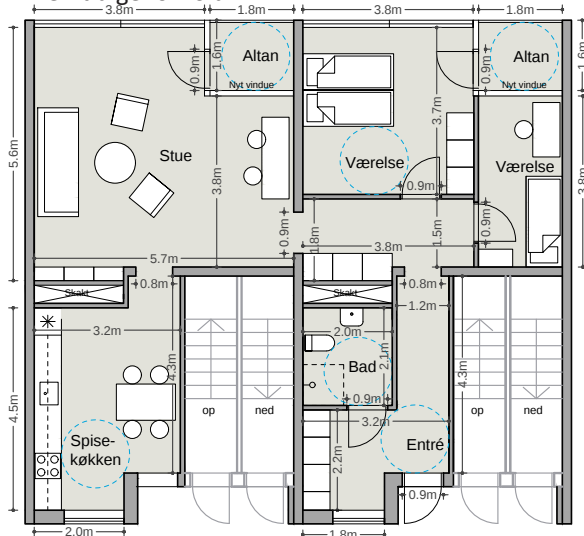
Eksisterende forhold



Type A - 48 stk.  
3V ca. 59 m<sup>2</sup>  
44 stk. ombygges til A+A  
4 stk. renoveres

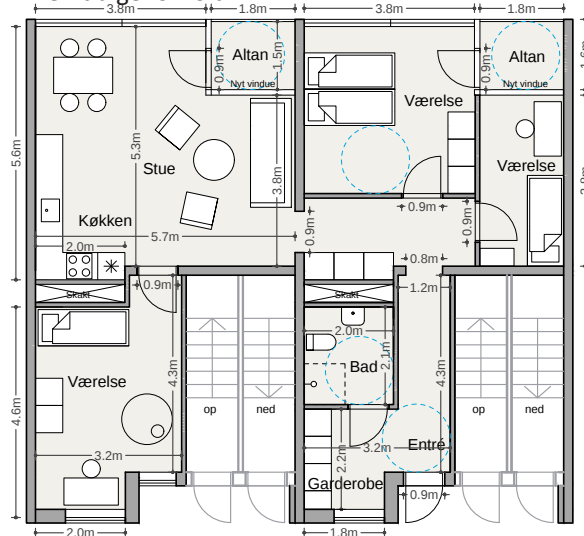
Type A - 48 stk.  
3V ca. 59 m<sup>2</sup>  
44 stk. ombygges til A+A  
4 stk. renoveres

Fremtidige forhold



Type A+A - 11 stk.  
3V ca. 107 m<sup>2</sup>

Fremtidige forhold



Type A+A - 11 stk.  
4V ca. 107 m<sup>2</sup>

# Helhedsplanen for Langhuset

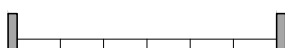
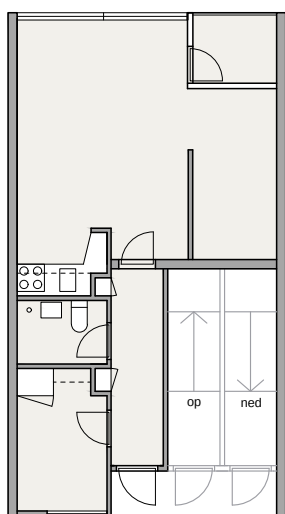
## Boligtype A - ombyggede boliger

### Type A

Af de nuværende 70 stk. type A-boliger bygges de resterende 26 stk. type A-boliger om. I fire lejligheder vil der fortsat være køkken i stuen. Hvis der i dag er indrettet et værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt. Ingen af de boliger, der i dag

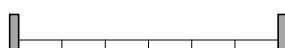
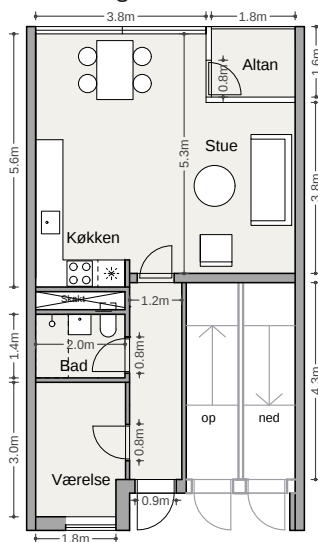
har et værelse mod svalegangen, vil opleve at miste det værelse. I 22 lejligheder tillægges arealet fra barnevognsrummet, og køkkenet indrettes i det nye areal. Det giver mere plads i stuen og mulighed for fleksibel sammenhæng med et vellyst værelse.

Eksisterende forhold



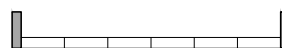
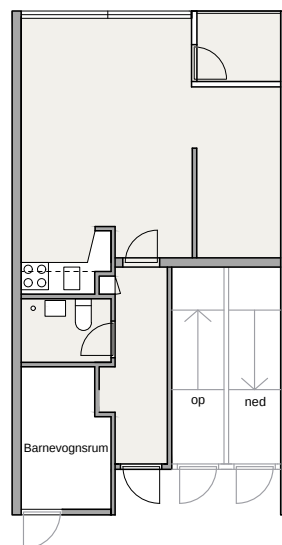
Type A - 48 stk.  
3V ca. 59 m<sup>2</sup>  
44 stk. ombygges til A+A  
4 stk. renoveres

Fremtidige forhold



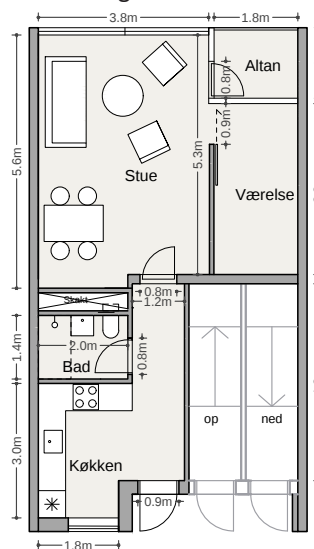
Type A - 4 stk.  
2V ca. 59 m<sup>2</sup>

Eksisterende forhold



Type A+b - 22 stk.  
(type A med barnevognsrum)  
2V ca. 52 m<sup>2</sup>

Fremtidige forhold



Type A+b - 22 stk.  
(barnevognsrum tillagt)  
2V ca. 59 m<sup>2</sup>

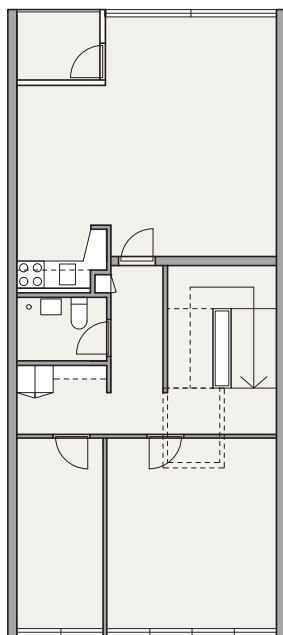
# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype B og C - ombyggede boliger

## Type B og C

Af de nuværende 140 stk. type B- og C-boliger bygges 128 stk. om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning.

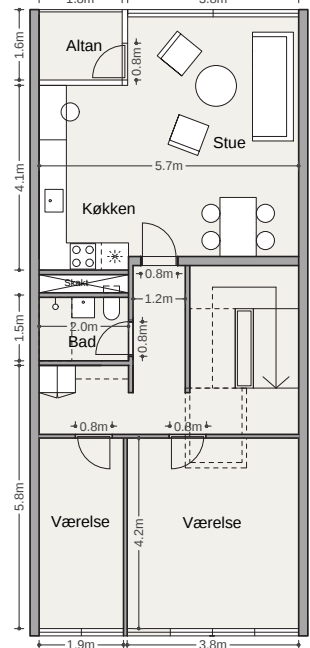
Eksisterende forhold



Type B / C - 70 stk. / 70 stk.  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>  
6 stk. / 6 stk. ombygges til B1 / C1



Fremtidige forhold



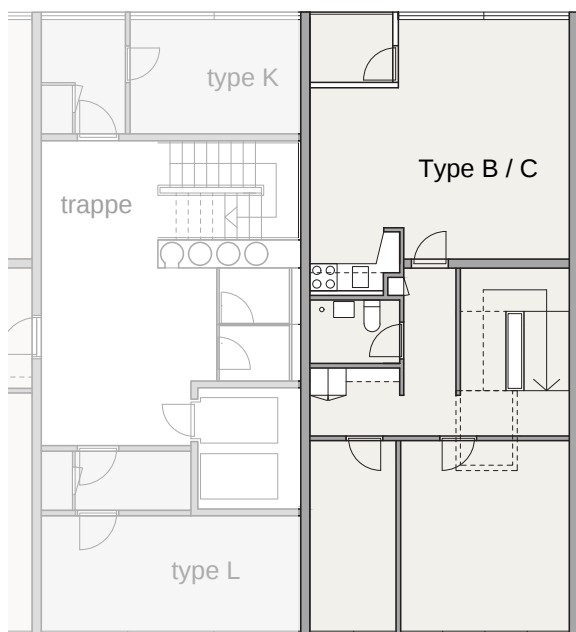
Type B / C - 64 stk. / 64 stk.  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>

## Type B+I og C+I

De resterende 12 stk. type B/C-boliger, placeret mod opgangen, sammenlægges med hybel L til 12 stk. type B+I/C+I-boliger.

er. Indretningen er med spisekøkken, to værelser mod øst og en stor stue med adgang til altanen mod vest.

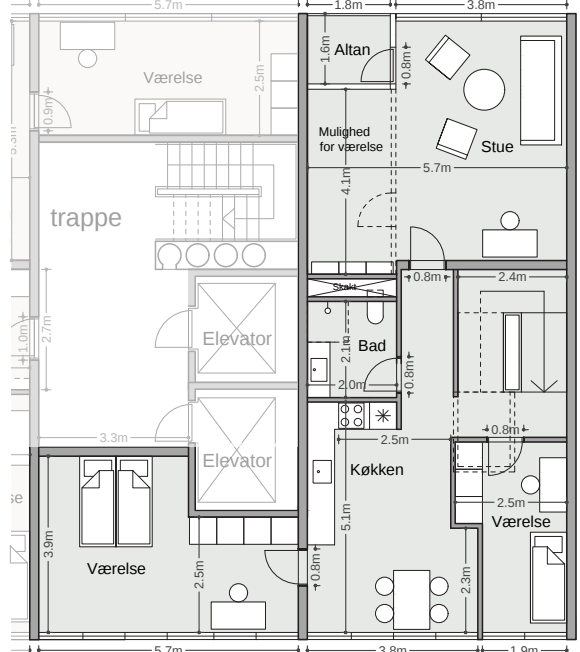
Eksisterende forhold



Type B / C  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>



Fremtidige forhold



Type C+I / B+I - 6 stk. / 6 stk. (12 stk. i alt)  
3V / 4V ca. 112 m<sup>2</sup>

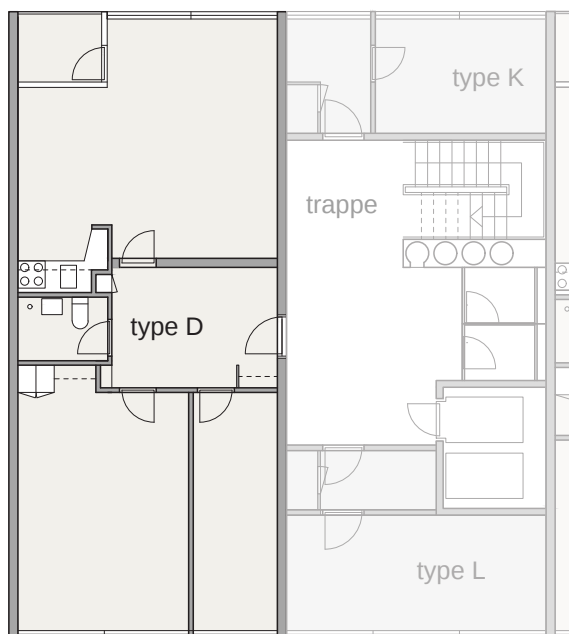
# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype D og E - ombyggede og sammenlagte - tilgængelige boliger

## Type D

De nuværende 13 stk. type D-boliger sammenlægges med hybel K til 13 stk. nye type D+k.

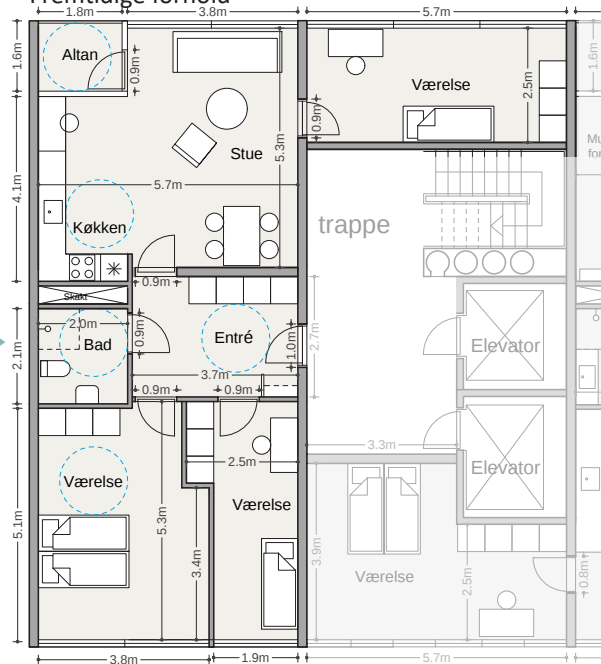
Eksisterende forhold



Type D  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>

Alle type D+k-boliger bliver tilgængelige familieboliger. Indretning er med åben planløsning, stort køkken og badeværelse.

Fremtidige forhold

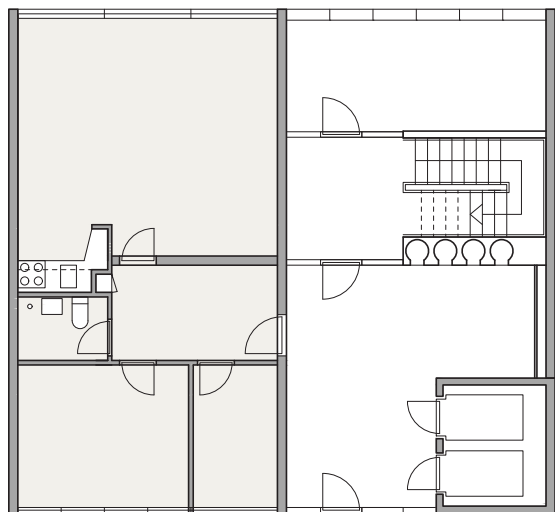


Type D+k - 13 stk. (tilgængelige boliger)  
4V ca. 110 m<sup>2</sup>

## Type E

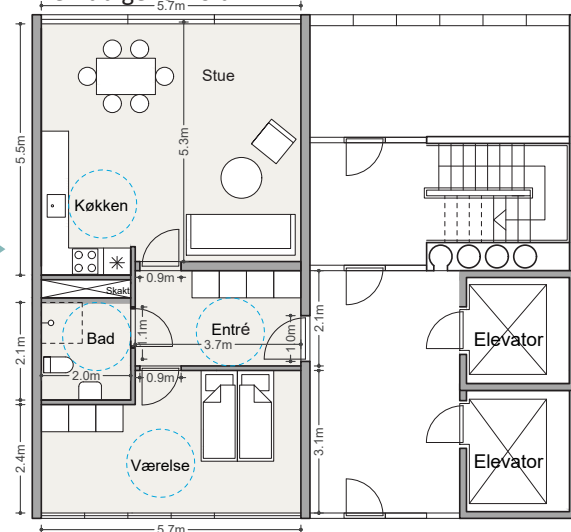
7 stk. type E-boliger ombygges til en moderne tilgængelig bolig med åben planløsning og stort køkken og badeværelse.

Eksisterende forhold



Type E  
3V ca. 77 m<sup>2</sup>

Fremtidige forhold



Type E - 7 stk  
2V ca. 77 m<sup>2</sup>

# Helhedsplanen for Langhuset

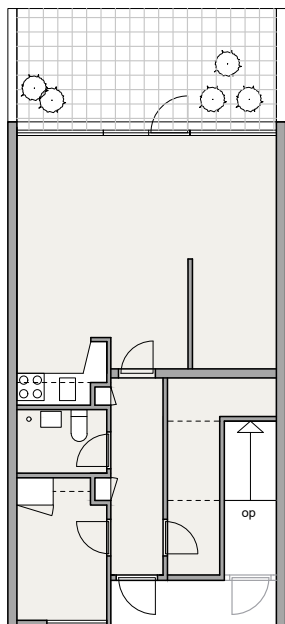
Boligtype F og G

## Type F

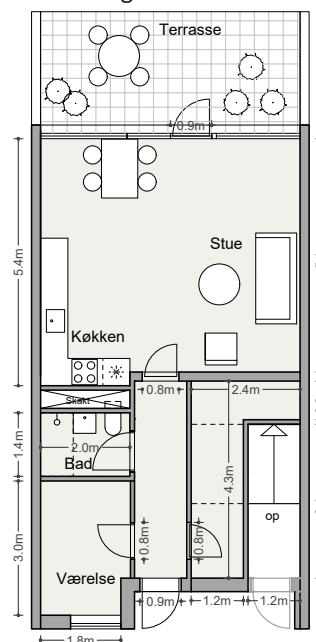
11 stk. type F-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning. Hvis der i dag er indrettet

værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



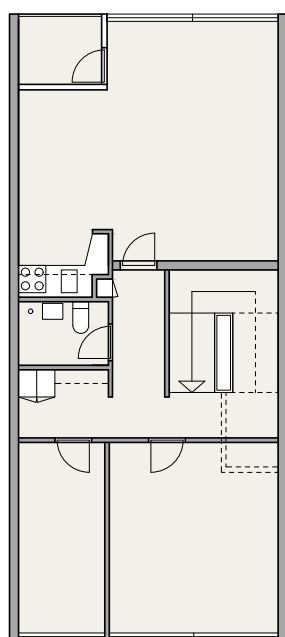
Type F  
3V ca. 63 m<sup>2</sup>

Type F - 11 stk.  
2V ca. 63 m<sup>2</sup>

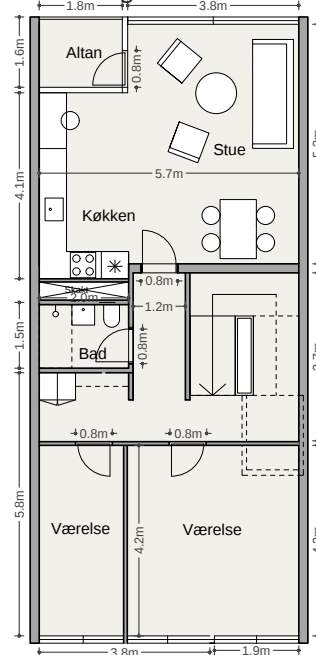
## Type G

11 stk. type G-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Type G - 11 stk.  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>

Type G - 12 stk.  
3V ca. 85 m<sup>2</sup>

# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype H og I - ombyggede tilgængelige boliger - seniorboligfællesskab

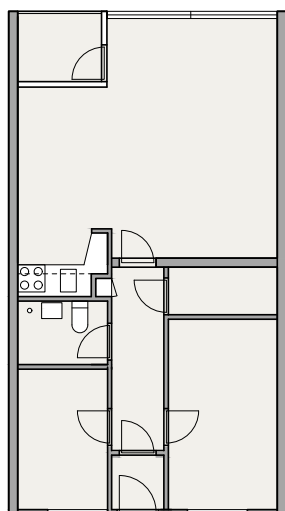
## Type H og I

I den nordligste del af Langhuset, i stuen og på 1. sal, ombygges de eksisterende 12 stk. type H- og I-boliger til et nyt seniorboligfællesskab med tilgængelige boliger. Type H ligger

på 1. sal, type I i stueetagen. I gavlen i stueetagen ligger type I-gavl. Adgangsarealet glasinddækkes i både stueetagen og på 1. sal, adgangsdøren er aflåst og med dørtelefon. Gangen bliver dermed beboernes private fællesareal.

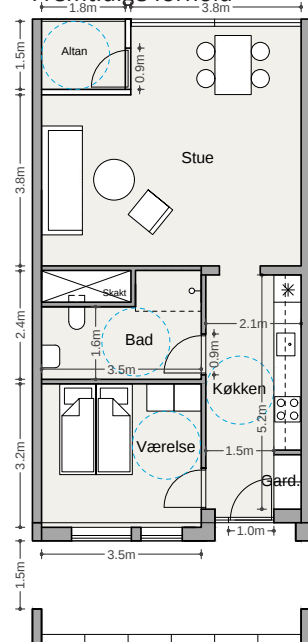
### Type H

Eksisterende forhold



Type H  
3V ca. 74 m<sup>2</sup>

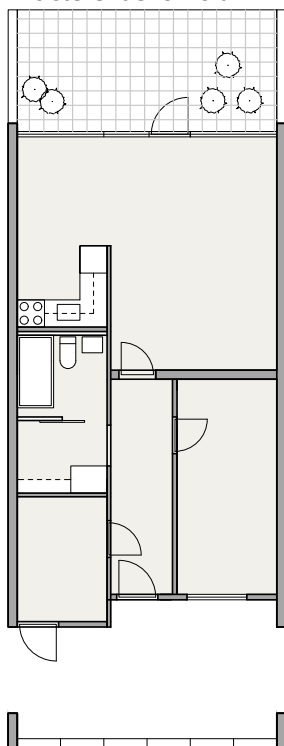
Fremtidige forhold



Type H - 6 stk.  
2V ca. 76 m<sup>2</sup>

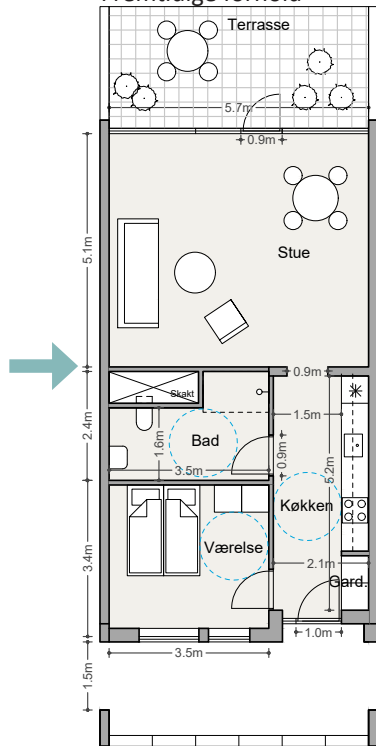
### Type I

Eksisterende forhold



Type I  
3V ca. 71 m<sup>2</sup>

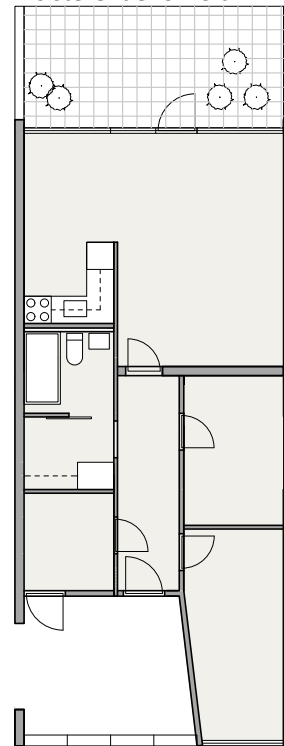
Fremtidige forhold



Type I - 5 stk. (stuen)  
2V ca. 77 m<sup>2</sup>

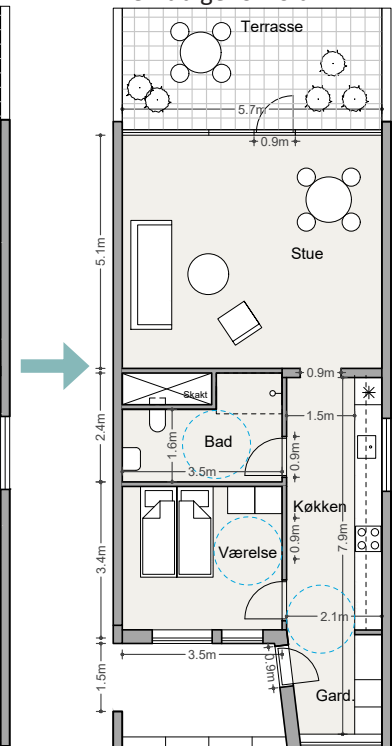
### Type I-gavl (stueetage)

Eksisterende forhold



Type I - 1 stk. i gavl (stuen)  
3V ca. 78 m<sup>2</sup>

Fremtidige forhold



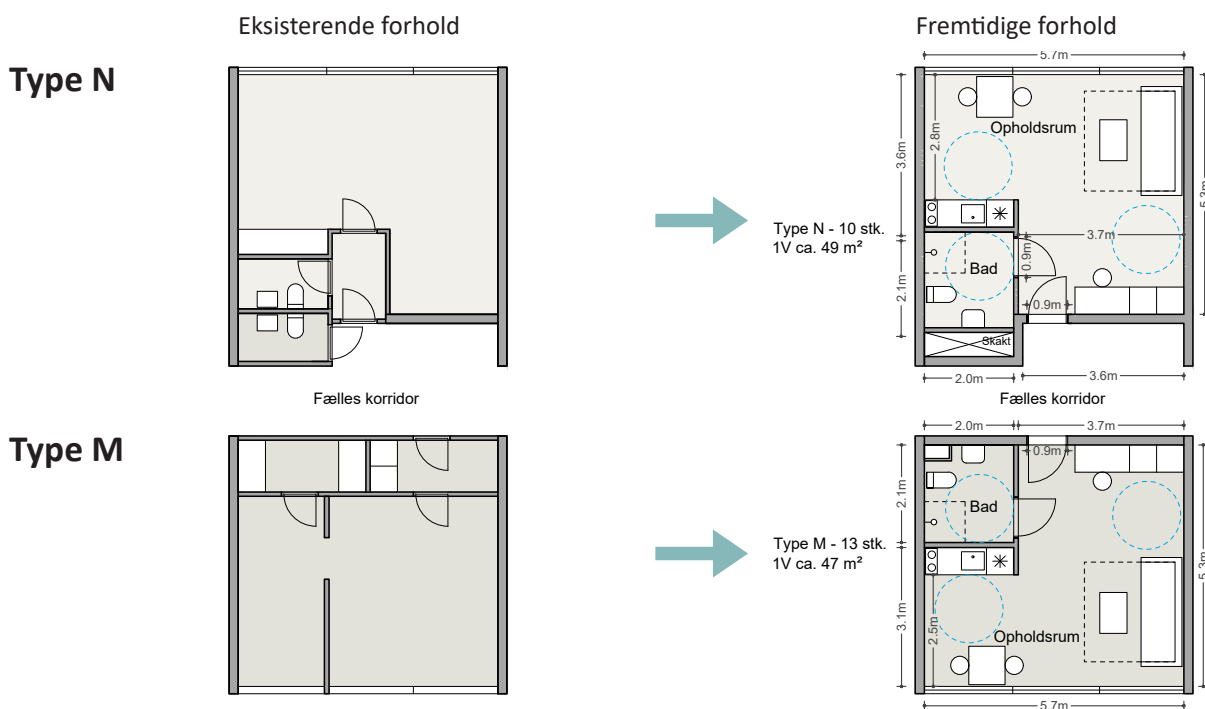
Type I - 1 stk. i gavl (stuen)  
2V ca. 85 m<sup>2</sup>

# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype M og N - ombyggede tilgængelige ungdomsboliger - ungdomsboligfællesskab

På 1. sal i den sydligste del af Langhuset ombygges de nuværende ungdomsboliger, beboerhotelværelser og den nuværende "klinikgang" til to nye ungdomsboligfællesskaber med

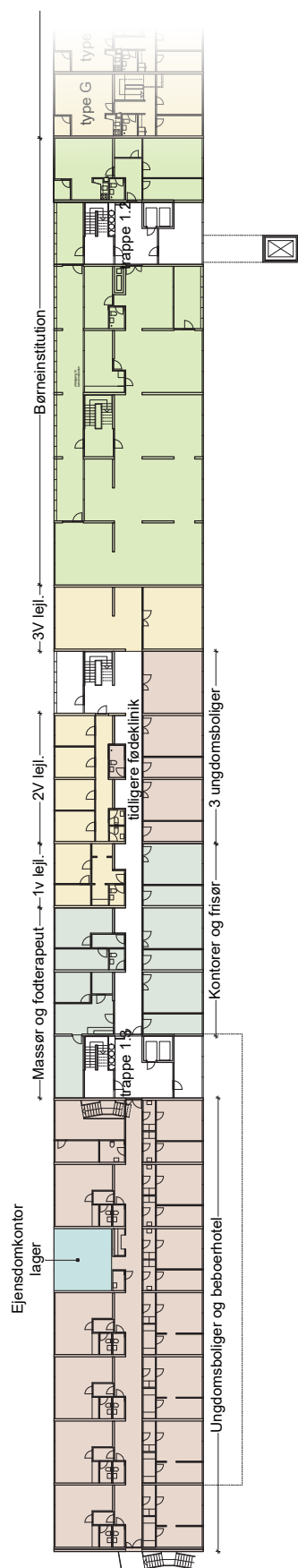
i alt 23 stk. etværelseslejligheder med eget bad og trinette-køkken, og med tilhørende fællesareal. Alle ungdomsboliger udføres som tilgængelige boliger.



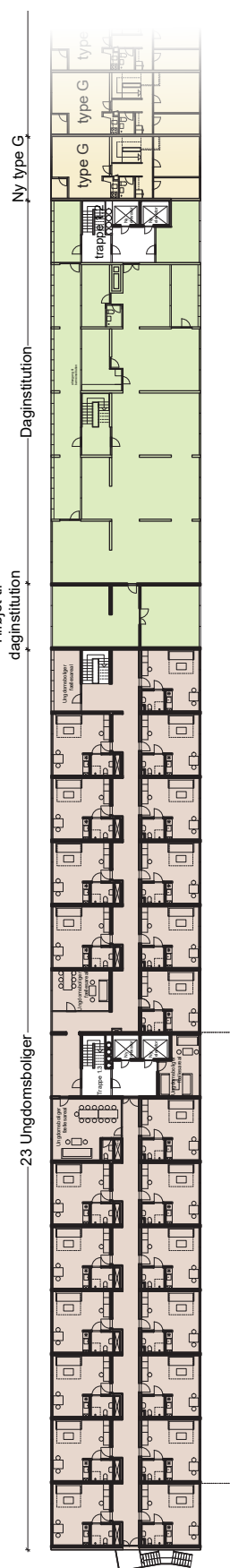
# Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype M og N - ombyggede tilgængelige ungdomsboliger - ungdomsboligfællesskab

Langhuset, boligtype M og N - eksisterende forhold med ungdomsboliger og fællesarealer, inklusiv beboerhotel og fødeklinik.



Langhuset, boligtype M og N - fremtidige forhold, hvor beboerhotel og tidligere fødeklinik er fjernet for at give plads til 23 nye ungdomsboliger og fællesarealer.



# Helhedsplanen for Langhuset

## Facader

Langhusets arkitektur er tidstypisk og gennemført modernisme. Huset fremstår med sine otte etager som en markant helhed med gode og fine proportioner. Særligt karakteristisk ved Langhuset er de enkle og præcise facader, som mod øst varieres af de to markante svalegange, der går hele vejen fra syd- til nordgavl. Mod vest giver de forskellige boligtypers altanplacering variation og dybde i den lange huskrop.

Facaderenoveringen respekterer tankerne bag den oprindelige arkitektur. Der bliver ikke ændret på husets overordnede rytme og proportioner. Men der bliver tilføjet ny efterisolering med nye overflader og farver, der både er nutidige og samtidig inspireret af den oprindelige arkitektur.



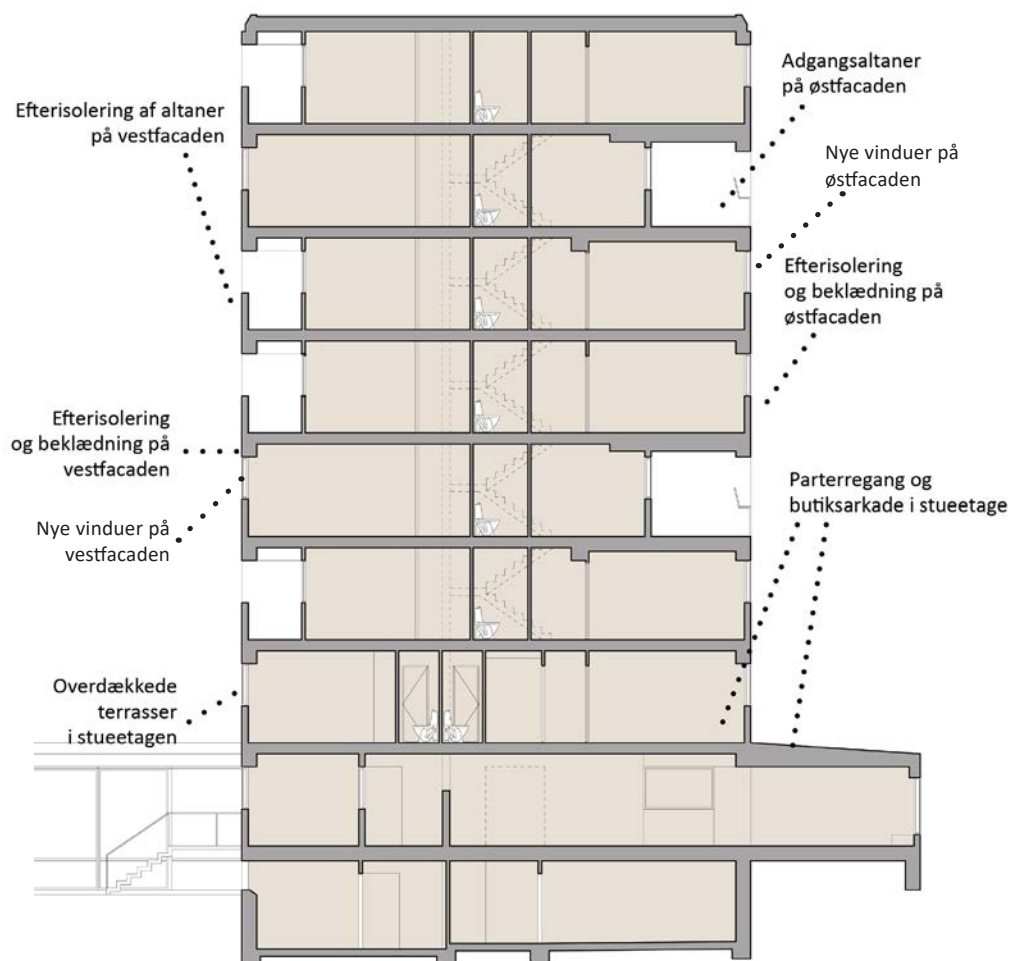
Prøvevisualisering af øst-facaden.

På YouTube kan du se en video med en animation af, hvordan Langhuset kan komme til at se ud efter renoveringen.

Indtast denne webadresse i din internet-browser

**[qrs.ly/f3cqpsl](https://qrs.ly/f3cqpsl)**

eller skan denne QR-kode med din mobil



# Helhedsplanen for Langhuset

Facader



Vest-facaden.



Vest-facaden.

# Helhedsplanen for Langhuset

Øst-facade og fællesrum med tilhørende tagterrasse



Øst-facaden.

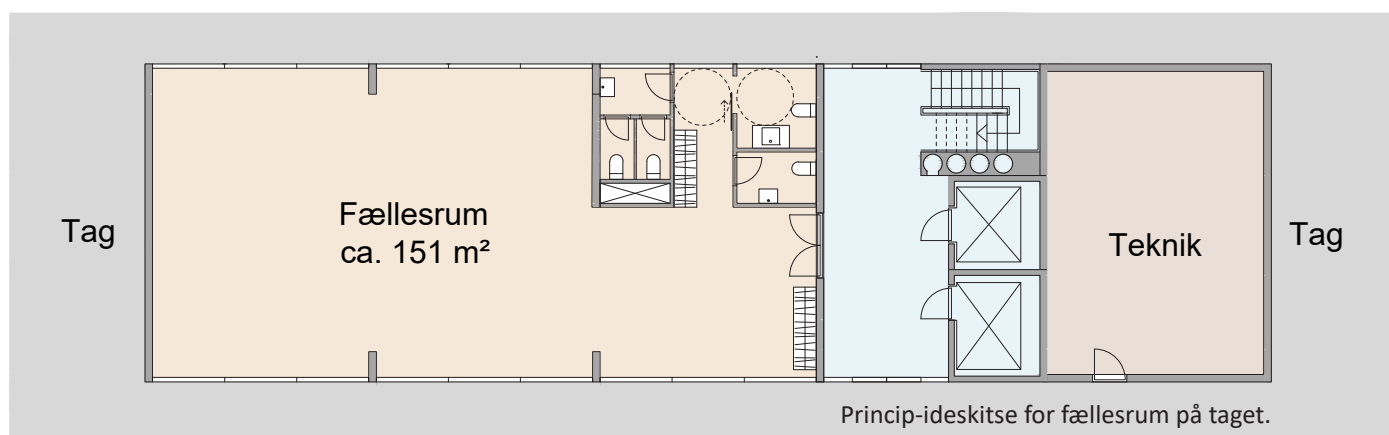
## Fællesrum med udsigt

I forbindelse med helhedsplanen giver Landsbyggefonden særskilt støtte til et fælleslokale. Det giver mulighed for at placere et nyt fællesrum et af de mest attraktive steder i Carlsro – på taget af Langhuset.

Fællesrummet vil få en fantastisk udsigt over området og vil kunne rumme de beboeraktiviteter, som afdelingen ønsker. I forbindelse med fællesrummet kan der være adgang til tagterrasse og væksthuse, som kun er åben for brugerne af fællesrummet.

Der vil blive inviteret til workshops, hvor der bliver mulighed for at fremlægge ønsker og visioner for brugen af fællesrummet.

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på fællesrummet og tagterrassen på side 49.



Princip-ideskitse for fællesrum på taget.

# Helhedsplanen for Langhuset

## Svalegangene



Prøvevisualisering.

### Mere hjemlighed på svalegangene

Svalegangene på 3. og 6. sal i Langhuset er oprindeligt tænkt som en livlig 'landsbygade', der giver adgang til 'byens boliger'.

Funktionen som adgangsvej til tre forskellige etager er en fin tanke. Men svalegangene har ikke den variation og hjemlighed, der skal til for at skabe en tryk adgang til boligerne.

I helhedsplanen får svalegangene en ny indretning og nye overflader med fokus på bedre støjdemping. Der bliver tilføjet variation med opholdsområder og grønne planter, der skærmer mod vind og vej.

De nuværende barnevognsrum bliver tilføjet lejlighederne, og arealet bliver brugt til boligernes nye køkken, der vender ud mod svalegangen. Det vil skabe mere liv og tryghed.

### Nye elevatorer

De eksisterende to små og nedslidte elevatorer i hver opgang udskiftes til to større, og den nedslidte elevator midt for Langhuset fjernes som afslutning på renoveringsprojektet.

Tæt ved elevatorerne – på fællesaltanerne mod vest – vil der være mulighed for at kunne opbevare sin klapvogn eller barnevogn aflåst.

### Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Ved en eventuel forbedring af svalegangene vægtes støjdemping højest.

*Det er ekstremt lydt, når folk råber eller kører på løbehjul over svalegangen.*

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på svalegangenes indretning på side side 49.

# Udearealer

## De grønne arealer

Udearealerne ved Langhuset opgraderes med fornyelse og variation i rum og funktioner. Der tilføres ny beplantning, belægninger og belysning, som understøtter de nye rum og funktioner.

## Lokal afledning af regnvand

Det er efterhånden helt almindeligt, at håndtere kraftig regn lokalt på stedet hvor den falder. I stedet for at etablere dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, forsinkes, fordampes, nedsives eller genanvendes regnvandet der, hvor det falder.

Den lokale håndtering af regnvand er ikke kun med til at løse problemet med overbelastede kloaksystemer, men også en rigtig god tilføjelse til byrum, hvor regnvandsløsninger kan medvirke til at skabe liv og variation mellem husene.

I Carlsro vil en løsning med mere vild natur være et oplagt valg.



## Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Særligt beplantning i form af fx træer, buske græsplæner og blomster samt stier og belægninger, som fx asfalt og fliser, vægtes af mange beboere.



*Er rigtig glad for de nye blomsterarealer. Det giver god mening, og de pynter - flere af dem tak :-)*



Referencebilleder

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på udendørs arealerne på side 49.

# Økonomi og proces

### Støttede og ustøttede arbejder

Overordnet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 885.400.000 kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 292.871.000 kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – de støttede arbejder. For Carlsros vedkommende har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på -70 kr./m<sup>2</sup>/år, altså en reel huslejenedsættelse. De støttede arbejder på ca. 292.871.000 kr. omregnes til et årligt driftsstøttelån på 10.717.000 kr.

De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 592.479.500 kr.

### Huslejberegning

Huslestigningen i kr. svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har for Carlsros samlede driftsbudget. Carlsro har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Og da helhedsplanen indeholder en del vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift. Derudover åbner helhedsplanen op for tilskud fra RAB/Landsbyggefonden og for kapitaltilførsel.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan de forskellige tilskud mv. nedbringer den samlede sum, der skal finansieres ved et realkreditlån.

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Samlet anlægssum                         | 885.351.000 kr. |
| Tilskud fra henlæggelser                 | -48.000.000 kr. |
| Tilskud fra RAB/Landsbyggefonden         | -24.030.000 kr. |
| Kapitaltilførsel                         | -1.500.000 kr.  |
| I alt til finansiering ved realkreditlån | 811.821.000 kr. |

Et 30-årigt realkreditlån på 811.821.000 kr. vil have en forventet årlig ydelse på ca. 35.902.000 kr.

Hvis helhedsplanen gennemføres, vil vedligeholdelsesudgifterne falde, da en renoveret afdeling er billigere at drifte. Landsbyggefonden har meldt ud, at Carlsro, hvis helhedspla-

nen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger til selskabets dispositionsfond på udamortiserede lån og for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan driftsbesparelser, div. fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Carlsros driftsbudget.

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Samlet årlig omkostning                          | 35.902.000 kr.  |
| Besparelse i driften                             | -7.200.000 kr.  |
| Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån | -771.000 kr.    |
| Fritagelse for indbetaling af G-indskud          | -3.266.000 kr.  |
| Årligt driftsstøttelån                           | -10.717.000 kr. |
| Nødvendig merindtægt fra huslejen                | 13.948.000 kr.  |

### Landsbyggefondens driftsstøtte

Landsbyggefondens driftsstøtte er fast de første fire år, hvorefter den nedtrappes med 9 kr./m<sup>2</sup>/år. Herudover stilles der krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet stiger hvert år med ca. 2 %.

Huslestigningen træder i kraft, efter bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil således blive fastsat på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt.

### Honorar til DAB og sagens øvrige rådgivere

Når der ydes særlig rådgivning, ligger dette uden for den almindelige administrationsopgave, som DAB varetager.

DAB's honorarsatser fastlægges årligt af DAB's bestyrelse. DAB's bestyrelse udgøres af 11 beboere fra boligselskaberne, DAB administrerer, samt to borgmestre og to eksterne medlemmer. Desuden indgår en medarbejderrepræsentant og en repræsentant fra ejendomsfunktionen i bestyrelsen. Og derudover deltager den øverste ledelse i DAB i alle bestyrelsesmøder. Beboernes valgte repræsentanter har altid flertal i DAB's bestyrelse.

De rådgivere, der er tilknyttet projektet, har ved et tidligere udbud vundet retten til at arbejde med byggesager for DAB og efter DAB's rammeaftale. Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne, har den rette størrelse, de rette medarbejdere og orden i økonomien til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. I rammeaftalerne udvælges rådgiverne efter deres økonomiske og faglige formåen, kvaliteten i opgaven (set på tidligere projekter) samt det tilbudte honorar. Rådgivernes honorar er en

procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

## **Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer**

Når et byggeprojekt på over 40 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde, entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde, rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud. Udvælgelsen sker ad to omgange. Først en prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og derefter en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes.

De firmaer, der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der mellem tre og fem firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind

med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris. DAB's erfaring er, at man på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidig beboernes ønsker.

## **Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi**

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når den bliver åbnet, end opbygningen gjorde på tegningerne.

Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftalte niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning.

Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

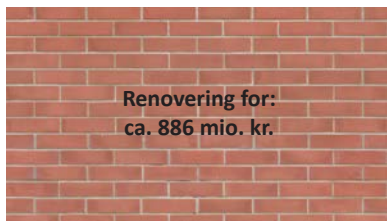
# Hvis du stemmer 'ja' eller 'nej'

## HVIS DU STEMMER JA

Fremtidig husleje:  
Gennemsnit +23,1 %



Renovering for:  
ca. 886 mio. kr.

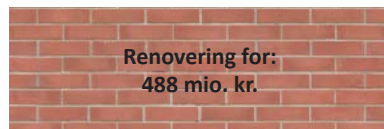


## HVIS DU STEMMER NEJ

Fremtidig husleje:  
+ 32,7 %



Renovering for:  
488 mio. kr.



### Hvis du stemmer ja

I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser, et 'Ja' til helhedsplanen vil betyde.

Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Carlsro i mange år fremover med en smuk arkitektur og gode boliger til glæde for alle.

Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de uøttede arbejder. Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Carlsro bidrager selv med 48 mio. kr. fra henlæggelserne og gennemfører desuden besparelser i driften, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen - i gennemsnit - kommer til at stige med 23,1 %.

Som tidligere nævnt, stiller Landsbyggefonden en række særlige krav, når de yder støtte. Når Landsbyggefonden støtter en helhedsplan for Carlsro, kræver de derfor samtidig, at huslejestigningen differentieres, så den fremtidige husleje kommer til at afspejle det lejedes værdi. Samtidig betinges det, at der tages hensyn til, hvor mange renoveringsarbejder der bliver gennemført i den enkelte boligtype. Det betyder i praksis, at huslejestigningen i rækkehusene vil blive mindre end 23,1 %, og at huslejestigningen for boligerne i Langhuset vil blive større end 23,1 %.

### Hvis du stemmer nej

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej uden om en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja' eller forkastes med et 'nej'.

De mest nødvendige renoveringsarbejder, der er behov for at udføre i afdelingen, koster ca. 488 mio. kr.

Hvis helhedsplanen ikke vedtages, siger afdelingen "nej tak" til 293 mio. kr. i økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune.

Hvis der stemmes 'nej' til helhedsplanen, er det, der ikke gennemføres:

- Nye køkkener i Langhuset.
- Ombyggede og totalrenoverede boliger i Langhuset.
- Sammenlagte og totalrenoverede boliger med ny gulvkonstruktion i D- og E-rækkehusene.

(Bemærk, listen er ikke udtømmende. Den fulde liste kan ses på næste side).

Afdelingen vil fortsat kunne anvende en del af henlæggelserne til at renovere for, men ikke nær så meget, som hvis helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. Der vil således kun kunne anvendes 15 mio. kr. af henlæggelserne i stedet for de 48 mio. kr.

Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den nødvendige renovering medfører, at huslejen i gennemsnit stiger med 32,7 % samtidig med, at det stadig er en 'gammel' afdeling, der løbende skal renoveres. Som nævnt i afsnittet "Hvis du stemmer ja" medfører et 'ja' til helhedsplanen, at huslejen i gennemsnit vil stige med 23,1 %.

Tabellen på næste side viser forskellene mellem et JA og et NEJ til helhedsplanen.

# Økonomi og husleje

Forskellene på et 'ja' og et 'nej'

| Langhuset                                                             | JA | NEJ |
|-----------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Fællesområde på tag                                                   | X  |     |
| Renovering af facader, vinduer, gavle og kælder                       | X  | X   |
| Delvis inddækning af svaler- og søjlegange                            | X  |     |
| Etablering af seks nye store elevatorer                               | X  |     |
| Forbedring af lydforhold i lette lejlighedsskel                       | X  | X   |
| Omdannelse af boliger inkl. nye køkkener mv.                          | X  |     |
| Nye badeværelser og installationer                                    | X  | X   |
| Opgradering af elinstallationer i fællesområder                       | X  | X   |
| Nye stigstrenge for vand samt afløb/faldstammer                       | X  | X   |
| Nyt varmeanlæg inkl. renovering af varmecentral                       | X  |     |
| Nyt ventilationsanlæg                                                 | X  | X   |
| Renovering af kloakker                                                | X  | X   |
| Forbedring af udearealer og gennemgang                                | X  |     |
|                                                                       |    |     |
| Rækkehuse A, B og C                                                   |    |     |
| Nye tage inkl. isolering mv.                                          | X  | X   |
| Renovering af facader og gavle                                        | X  | X   |
| Renovering af installationer og kloakker                              | X  | X   |
|                                                                       |    |     |
| Rækkehuse D og E                                                      |    |     |
| Nye tage inkl. isolering mv.                                          | X  | X   |
| Renovering af facader, vinduer og gavle                               | X  | X   |
| Omdannelse til nye boligtyper inkl. gulvkonstruktion, bad, køkken mv. | X  |     |
| Nyt ventilationsanlæg                                                 | X  |     |
| Renovering af installationer og kloakker                              | X  | X   |

## Boligstøtte fra Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger.

Du kan på [borger.dk](http://borger.dk) beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: 70 12 80 63.

Da beregningen er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, er det desværre ikke noget, der kan beregnes generelle eksempler på, som kan vises her.

## Besparelse på vand og varme

I forbindelse med helhedsplanen monteres der vandmålere i hver bolig. Det er et lovkrav, at der skal installeres målere, også selvom vandinstallationen ikke udskiftes. Erfaringen viser, at man kan spare op til 20 % på sin vandregning, da man ofte bliver mere bevidst om sit forbrug, når det kan aflæses.

I forbindelse med, at der bliver udskiftet vinduer og efterisolering i boligerne, betyder det, at der kommer en besparelse på varmeregningen. En gennemsnitlig bolig vil kunne spare op mod 25 % i forbrug til opvarmning.

Alt i alt betyder det, at en gennemsnitlig bolig i Carlsro vil kunne spare op mod 200 kr. om måneden på vand og varme. Hvor meget, I reelt kommer til at spare, afhænger dog af forbrugsmønsteret, som er meget individuelt.

# Huslejekonsekvenser

## Huslejekonsekvenser

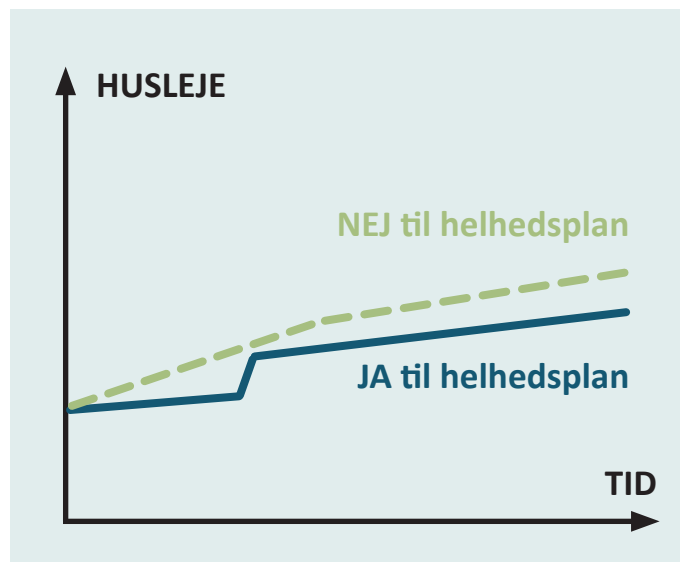
Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslejestigningen som tidligere nævnt af flere faktorer, herunder:

- Hvor stor en del af arbejdet kan støttes af Landsbyggefonden – afhænger af fordelingen mellem de støttede og ustøttede arbejder.
- Differentieret husleje er et krav fra Landsbyggefonden. Det lejedes værdi af et rækkehus er højere (herlighedsværdi), end det lejedes værdi af en etagebolig, og det skal afspejles i den fremtidige husleje.
- Rødovre Kommune har oplyst, at de anser en husleje i Langhuset, der overstiger 1.200 kr./m<sup>2</sup> (2021-niveau) for værende ikke-konkurrencedygtig i forhold til almindelig udlejning.

På side 47 i temaavisen kan du se, hvilken huslejestigning der kommer i din boligtype. HUSK at huslejen, vi viser i temaavisen, er beregnet på 2021-niveau og er inkl. den huslejestigning på 2,27 % for vandinstallation i rækkehusene, der allerede er godkendt på et afdelingsmøde. Du kan derfor ikke genfinde den husleje, du betaler i dag, når du kigger i temaavises huslejberegninger.

Din husleje vil stige, når du flytter tilbage til din bolig (hvis din boligrenovering er omfattet af genhusning), eller når arbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil blive beregnet på baggrund af den faktiske husleje på det tidspunkt.

## Konsekvens for huslejen på længere sigt



Hvis der stemmes 'ja' til helhedsplanen, vil huslejen i gennemsnit stige med 23,1 %.

Hvis der stemmes 'nej', vil de nødvendige renoveringsarbejder fordeles over en årrække, så huslejestigning i sidste ende vil være højere end ved et 'ja'.

Bemærk: Grafen viser ikke de faktiske fremtidige huslejestigninger, men blot forventningerne til huslejens fremtidige udvikling.

# Huslejekonsekvenser

| <b>Rækkehuse type A, B og C</b>       |                                                                                  |                                           |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Boligtype</b>                      | <b>Husleje pr. 1.10.2020<br/>inkl. tidligere godkendt<br/>stigning på 2,27 %</b> | <b>Husleje efter<br/>stigning på 20 %</b> | <b>Husleje efter, i kr./m<sup>2</sup>/år</b> |
| 2 rum - Type A - 57,35 m <sup>2</sup> | kr. 4.995                                                                        | kr. 5.994                                 | 1.254                                        |
| 3 rum - Type B - 68,5 m <sup>2</sup>  | kr. 5.801                                                                        | kr. 6.961                                 | 1.219                                        |
| 4 rum - Type C - 79,65 m <sup>2</sup> | kr. 6.499                                                                        | kr. 7.799                                 | 1.175                                        |

| <b>Langhuset</b>                              |                                                                        |                                           |                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Boligtype</b>                              | <b>Husleje pr. 1.10.2020<br/>inkl. godkendt<br/>stigning på 2,27 %</b> | <b>Husleje efter<br/>stigning på 26 %</b> | <b>Husleje efter, i kr./m<sup>2</sup>/år</b> |
| 3 rum - Type B, 4. sal - 85,05 m <sup>2</sup> | kr. 6.407                                                              | kr. 8.073                                 | 1.139                                        |
| 3 rum - Type B, 7. sal - 85,05 m <sup>2</sup> | kr. 6.568                                                              | kr. 8.275                                 | 1.168                                        |
| 3 rum - Type C, 2. sal - 85,05 m <sup>2</sup> | kr. 6.363                                                              | kr. 8.018                                 | 1.131                                        |
| 3 rum - Type C, 5. sal - 85,05 m <sup>2</sup> | kr. 6.520                                                              | kr. 8.215                                 | 1.159                                        |
| 3 rum - Type G, 1. sal - 85,05 m <sup>2</sup> | kr. 6.247                                                              | kr. 7.871                                 | 1.111                                        |
| 3 rum - Type E, stuen - 76,59 m <sup>2</sup>  | kr. 5.751                                                              | kr. 7.246                                 | 1.135                                        |
| 3 rum - Type E, 3. sal - 76,59 m <sup>2</sup> | kr. 6.028                                                              | kr. 7.595                                 | 1.190                                        |
| 3 rum - Type E, 6. sal - 76,59 m <sup>2</sup> | kr. 6.168                                                              | kr. 7.772                                 | 1.218                                        |
| 2 rum - Type F, stuen - 62,53 m <sup>2</sup>  | kr. 4.827                                                              | kr. 6.082                                 | 1.167                                        |
| 2 rum - Type A, 3. sal - 58,6 m <sup>2</sup>  | kr. 4.757                                                              | kr. 5.993                                 | 1.227                                        |
| 2 rum - Type A, 6. sal - 58,6 m <sup>2</sup>  | kr. 4.882                                                              | kr. 6.152                                 | 1.260                                        |

| <b>Langhuset - nye boliger</b>                        |  |                   |                                           |
|-------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Boligtype</b>                                      |  | <b>Ny husleje</b> | <b>Ny husleje, i kr./m<sup>2</sup>/år</b> |
| 1 rum - Type M ungdom, 1. sal - ca. 47 m <sup>2</sup> |  | kr. 4.661         | 1.190                                     |
| 1 rum - Type N ungdom, 1. sal - ca. 49 m <sup>2</sup> |  | kr. 4.900         | 1.200                                     |
| 2 rum - Type A+b, 3. sal - ca. 59 m <sup>2</sup>      |  | kr. 5.919         | 1.204                                     |
| 2 rum - Type A+b, 6. sal - ca. 59 m <sup>2</sup>      |  | kr. 6.123         | 1.245                                     |
| 2 rum - Type I, stuen - ca. 77 m <sup>2</sup>         |  | kr. 7.636         | 1.190                                     |
| 2 rum - Type I, gavl stuen - ca. 85 m <sup>2</sup>    |  | kr. 8.358         | 1.180                                     |
| 2 rum - Type H, 1. sal - ca. 76 m <sup>2</sup>        |  | kr. 7.473         | 1.180                                     |
| 3-4 rum - Type A+A, 3. sal - ca. 107 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.433        | 1.170                                     |
| 3-4 rum - Type A+A, 6. sal - ca. 107 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.700        | 1.200                                     |
| 3-4 rum - Type D+k, 1. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.542        | 1.150                                     |
| 3-4 rum - Type D+k, 2. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.633        | 1.160                                     |
| 3-4 rum - Type D+k, 4. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.817        | 1.180                                     |
| 3-4 rum - Type D+k, 5. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.908        | 1.190                                     |
| 3-4 rum - Type D+k, 7. sal - ca. 110 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.000        | 1.200                                     |
| 3-4 rum - Type C+l, 2. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 10.827        | 1.160                                     |
| 3-4 rum - Type B+l, 4. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.013        | 1.180                                     |
| 3-4 rum - Type C+l, 5. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.107        | 1.190                                     |
| 3-4 rum - Type B+l, 7. sal - ca. 112 m <sup>2</sup>   |  | kr. 11.200        | 1.200                                     |

| <b>Rækkehuse type D, E - nye boliger</b> |  |                   |                                           |
|------------------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Boligtype</b>                         |  | <b>Ny husleje</b> | <b>Ny husleje, i kr./m<sup>2</sup>/år</b> |
| 2 rum - Type D1 - ca. 69 m <sup>2</sup>  |  | kr. 8.050         | 1.400                                     |
| 2 rum - Type D2 - ca. 72 m <sup>2</sup>  |  | kr. 8.400         | 1.400                                     |
| 4 rum - Type D3 - ca. 93 m <sup>2</sup>  |  | kr. 10.463        | 1.350                                     |
| 2 rum - Type D4 - ca. 64 m <sup>2</sup>  |  | kr. 7.467         | 1.400                                     |
| 2 rum - Type E1 - ca. 54 m <sup>2</sup>  |  | kr. 6.300         | 1.400                                     |

# Byggeproces og tidsplan

## Tidsplan

Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet godkende projektet og dets økonomi løbende.

Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af Skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Carlsros beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Carlsro kan få støtte til projektet fra både kommunen og Landsbyggefonden.

Når helhedsplanen er godkendt af beboerne, arbejdes der videre med projektet, så detaljerne kommer på plads, projektet kan sendes i udbud, og entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og dermed påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B. Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen.

Når Skema B er godkendt, kan arbejdet gå i gang.

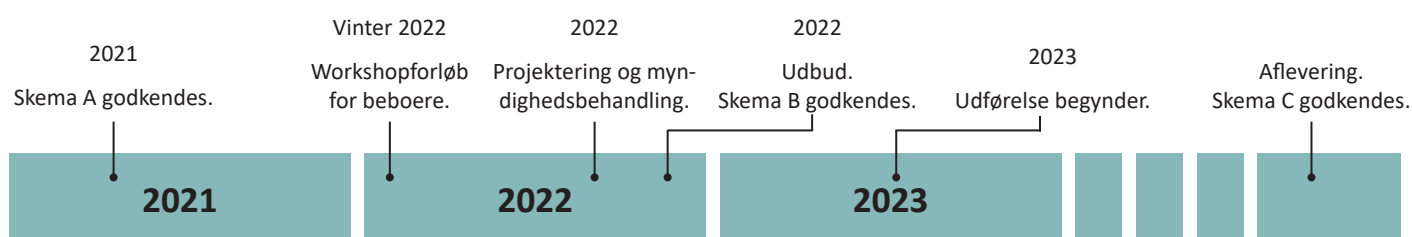
## Renoveringen udføres i etaper

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i en række etaper. Vi ved endnu ikke, hvor mange boliger hver etape omfatter, eller hvor i afdelingen byggeriet starter. Det afhænger bl.a. af, hvor mange boliger der vil være til rådighed til genhusning.

Det betyder, at ikke alle beboere skal genhuses på én gang, og kun en mindre del af afdelingen bliver forstyrret af renoveringsarbejdet i hver etape.

Hvis du skal genhuses, vil alle arbejder i din bolig være afsluttet inden du flytter tilbage. Det må dog påregnes, at der kan være arbejder på fællesarealer, der stadig er i gang efter tilbageflytning. De arbejder, der skal udføres i udearealerne, vil ske uafhængigt af arbejderne i boligerne.

## Hvis den nuværende tidsplan følges, vil processen kunne se således ud:



## Håndtering af gener

I en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. I vil også opleve gener, selvom I bliver genhuset i den periode, din egen bolig bliver renoveret, da der bygges både før og efter din genhusning. Det er derfor høj prioritet for både afdelingsbestyrelsen, styregruppen, DAB og sagens rådgivere at sørge for, at disse gener bliver så få og kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.

Udførelsen af renoveringen vil blive planlagt med fokus på beboerne, så entreprenørerne og håndværkerne tager størst muligt hensyn. Derfor vil byggeriet også blive opdelt i etaper, så ikke hele afdelingen er påvirket af byggearbejder på én gang.

Inden byggeriet går i gang, vil alle beboere modtage information via odelte varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes omkring ens bolig. Inden opstart af en etape vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende.

# Indflydelse og valgmuligheder

## Workshopforløb for beboerne

Alle beboere inviteres til at deltage i et workshopforløb, hvor I får mulighed for at komme med input til konkrete dele af projektet.

På workshops får I f.eks. mulighed for at videregive ønsker om:

- Indretning af svalegangene i Langhuset
- Fælleslokale og tagterrasse på Langhusets tag
- Udearealer

På workshopkene vil der blive fremlagt visioner og ønsker, som vi gerne vil drøfte og udvikle i samarbejde med jer.

Der afholdes workshops i løbet af vinteren 2021/22. I vil modtage invitation til at deltage i workshopforløbene, når vi er tættere på.

## Beboervalg i køkkener og badeværelser

Når der bliver renoveret køkkener og badeværelser, er det naturligt, at en del beboere gerne vil have indflydelse på, hvordan resultatet bliver. Indretningen er fast, men der vil være mulighed for at vælge flisefarver på badeværelset og fronter til køkkenet.

Styregruppen vil udvælge forskellige farver og fronter, som I efterfølgende kan vælge imellem. Styregruppen vil samtidig beslutte, hvilken farve og front der skal være standardløsningen.

I forbindelse med at arbejdet skal udføres, vil I få mulighed for at se prøver med køkkenelementer med de forskellige fronter, ligesom der også vil være fliseprøver til badeværelset.

Når I har kigget på prøverne, kan I udfylde et beboervalgske-ma og med det meddele, hvilke elementer I ønsker i jeres nye køkken og badeværelse.

Hvis I ikke vælger noget, vil I få monteret standardløsningen, som styregruppen har besluttet. Standardløsningen vil også blive monteret i de boliger, hvor beboeren ikke kommer tilbage.

I vil blive informeret nærmere om beboervalg, når vi er tættere på.



# Genhusning

## Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at nogle af afdelingens beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 10 måneder. Alle beboere i Langhuset skal genhuses, i rækkehusene vil det udelukkende være beboerne fra boligtype D og E, som skal genhuses.

Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Carlsro. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt senest et år inden byggesagens opstart.

I forbindelse med boligsammenlægningerne vil de nye boliger blive større. Det kan medføre, at en beboer ikke ønsker at flytte tilbage til boligen efter endt genhusning. Hvis dette er tilfældet, kan beboeren ønske at flytte permanent til en anden bolig i afdelingen eller i selskabet.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet, hvis der ikke er beboere i Carlsro, som ønsker at flytte ind i disse permanent. Udlejningen sker ifølge gældende regler.

## Genhusningssamtalen

Alle beboere, der er berørt af genhusningen, vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Det vil sige alle beboere i rækkehusene D og E og alle beboere i Langhuset.

Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen – herunder hvis beboeren ikke kan beholde sin nuværende bolig i forbindelse med ombygning. Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen.

Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder i afdelingen.

Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Carlsro, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger, selvom boligantallet reduceres med 70 boliger.

## Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytningen i forbindelse med genhusningen, og udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning. Hvis der er behov for ekstra flyttehjælp på grund af alder og/eller handicap, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Ønsker du selv at varetage din flytning, er dette også en mulighed. Vælger du selv at varetage din flytning, skal du afholde alle udgifter til flytningen selv. Du vil få udbetalt en flyttegodtgørelse, hvis du selv klarer flytningen. Flyttegodtgørelsen er på 1.000 kr. pr. rum plus 1.000 kr. for køkken.

## Planlægning af genhusning



# Behandling af persondata

Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling

## Håndtering af persondata

Som beboer i en boligafdeling, der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

## 3D-fotoregistrering

For at sikre, at alle nødvendige oplysninger for byggesagen medtages, vil registreringen blive foretaget med et 3D-kamera, der skanner rummet i sin helhed.

Har du personlige ejendele (eksempelvis fotos af familie, medicin eller lignende), som du ikke ønsker skal medtages på fotos, så fjern dem gerne inden prøvetagning.

Byggesagens registrering vil alene indeholde adresse og IKKE navn, tlf.nr. eller lignende. Fotos anvendes sammen med oplysninger fra de øvrige boliger, der bliver registreret, til at vurdere de bedste og mest optimale løsninger for projektet.

Fotos fra din bolig kan eventuelt blive anvendt i den samlede rapport, dog uden tilknytning af adresse.

## Behandling af dine data

Håndtering af fotos varetages af rådgivergruppen og DAB. Fotos fra din bolig kan eventuelt senere blive anvendt i et offentligt udbud til entreprenører som referencebilleder til eksisterende forhold, dog uden tilknytning af adresse, navn eller lignende.

Efter valg af entreprenør kan det dog blive nødvendigt at oplyse adressen for registreringen, således at registreringerne indgår i planlægningen af det arbejde, der skal udføres i den enkelte bolig.

Videreformidling vil ske via en såkaldt projektweb (internet-plattform), hvortil der kun er givet adgang til personer, som er beskæftiget med det aktuelle projekt.

## Opbevaring af data

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt samme lovgivningsmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

## Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger om vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.

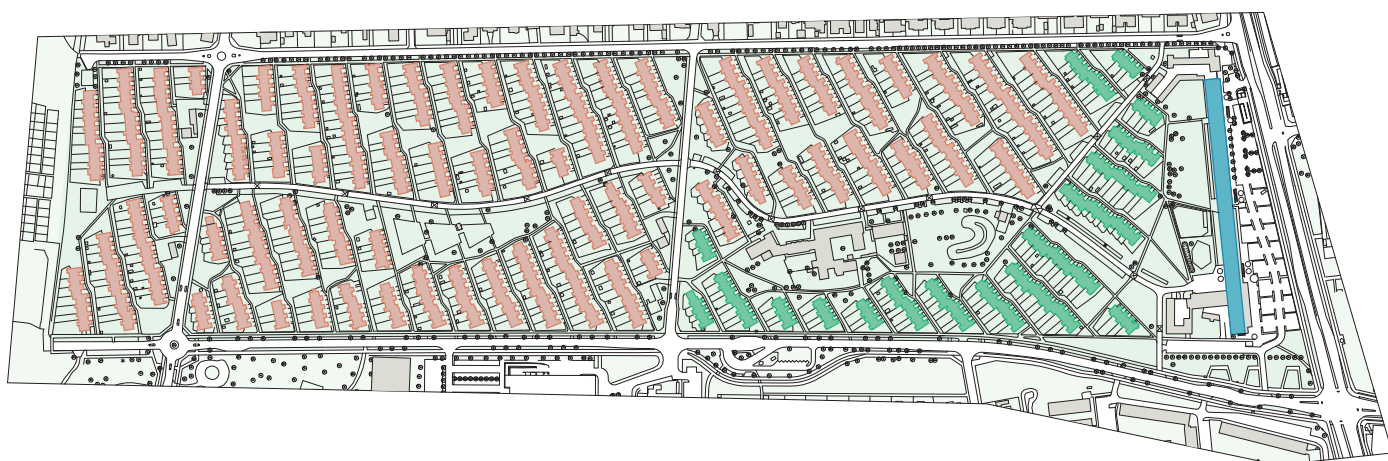
<https://www.dabbolig.dk/om-os/dabs-ydelser/persondatapolitik/persondatapolitik/>



# Oversigter

# Oversigtskort

- RÆKKEHUSE A, B, C
- RÆKKEHUSE D, E
- LANGHUSET



# Oversigtskort

Rækkehuse D og E, eksisterende for fremtidige forhold

Eksisterende forhold

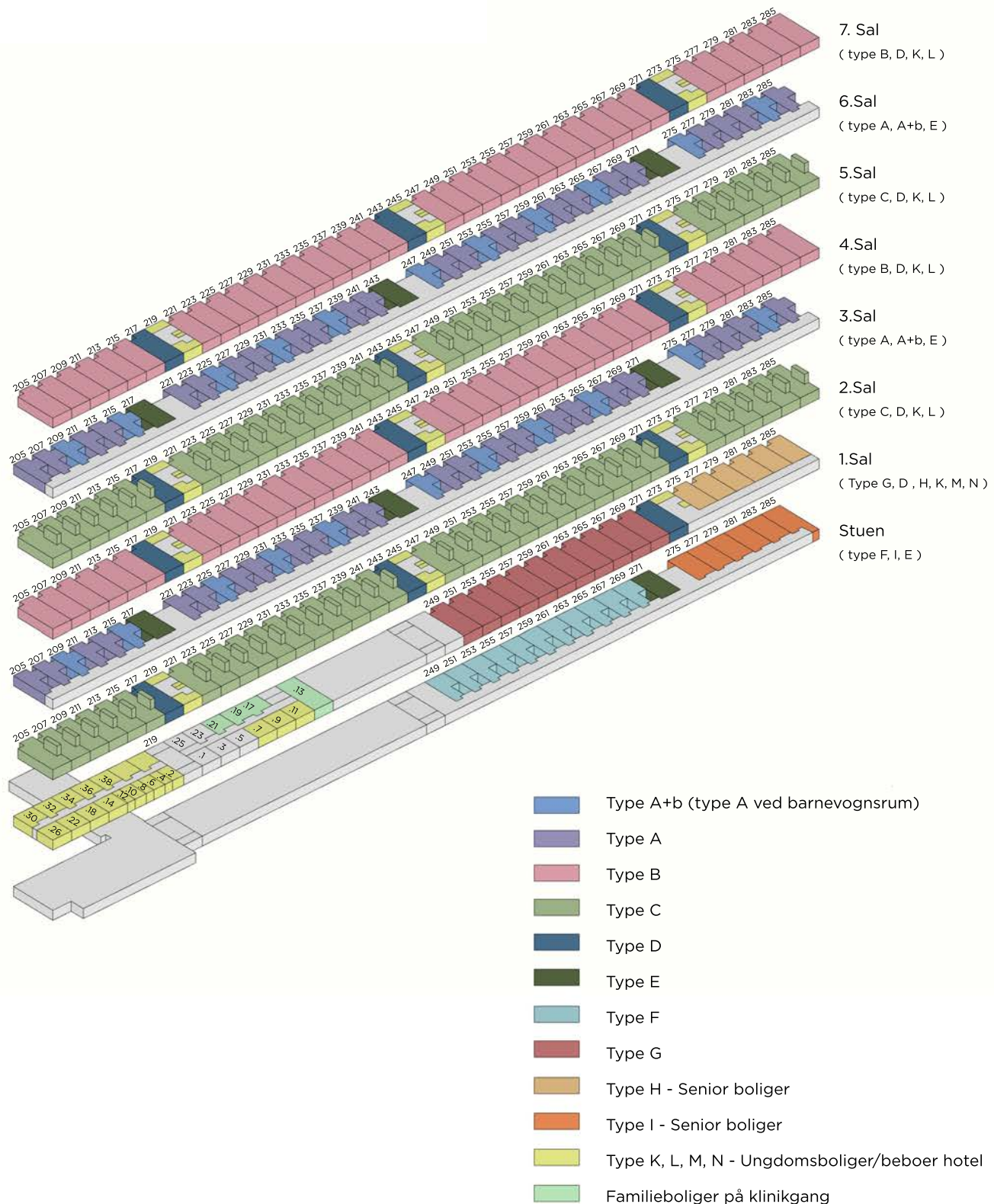


Fremtidige forhold



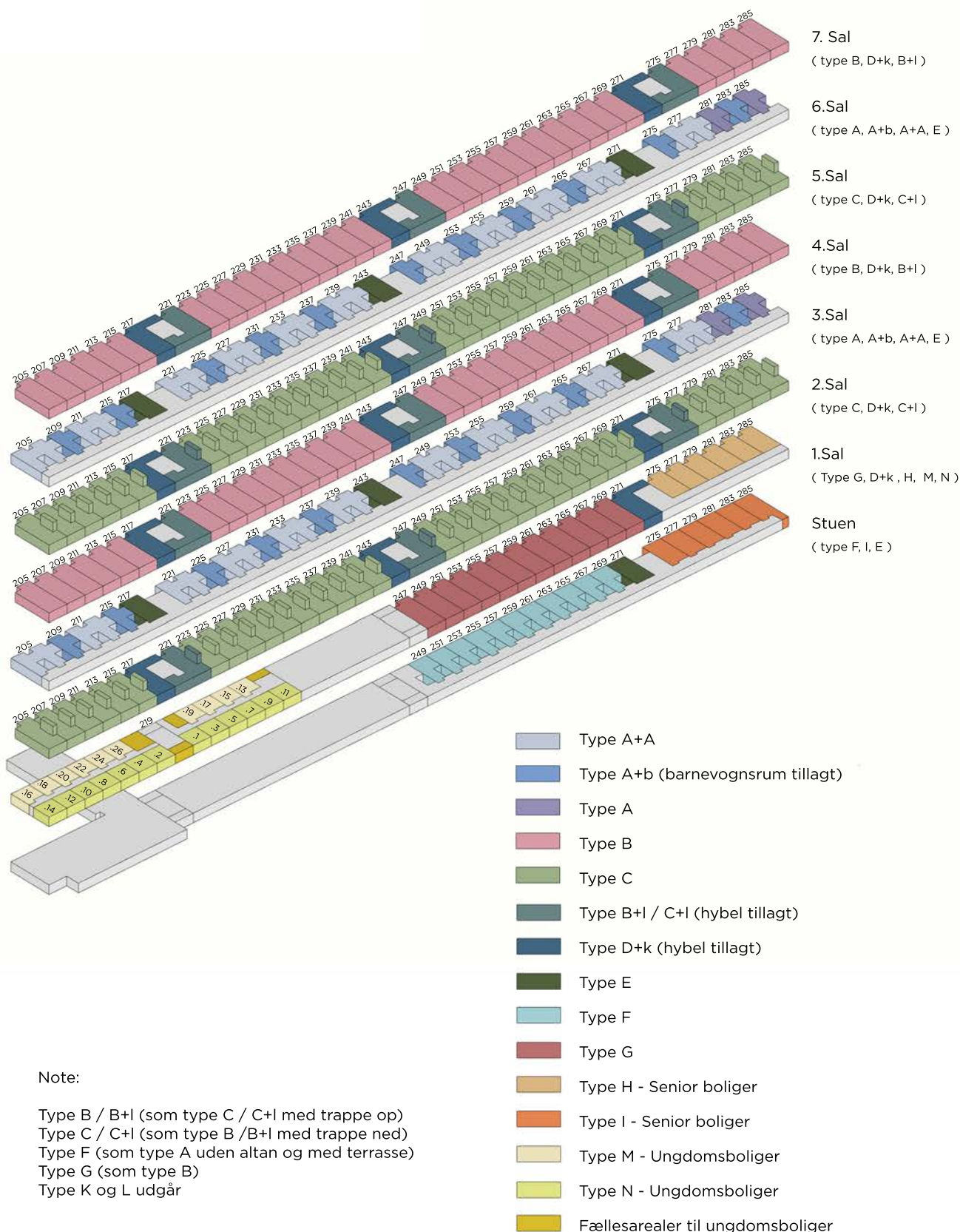
# Oversigt over boligtyper i Langhuset

Eksisterende forhold



# Oversigt over boligtyper i Langhuset

Fremtidige forhold



# Oversigt over fordeling af boligtyper

## Eksisterende forhold

### Rækkehusene

| Type  | Antal | Areal                |
|-------|-------|----------------------|
| 1V    | 0     | -                    |
| 2V    | 216   | 47-69 m <sup>2</sup> |
| 3V    | 290   | 72 m <sup>2</sup>    |
| 4V    | 91    | 83 m <sup>2</sup>    |
| Total | 597   | -                    |

### Langhuset

| Type  | Antal | Areal                |
|-------|-------|----------------------|
| 1V    | 38    | 31-44 m <sup>2</sup> |
| 2V    | 36    | 52-71 m <sup>2</sup> |
| 3V    | 230   | 59-85 m <sup>2</sup> |
| 4V    | 0     | -                    |
| Total | 304   | -                    |

### Samlet

| Type  | Antal | Areal |
|-------|-------|-------|
| 1V    | 38    | -     |
| 2V    | 252   | -     |
| 3V    | 520   | -     |
| 4V    | 91    | -     |
| Total | 901   | -     |

## Fremtidige forhold

### Rækkehusene

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 0     |
| 2V    | 159   |
| 3V    | 287   |
| 4V    | 121   |
| Total | 567   |

| Sammenlagte ombyggede boliger | Areal nye sammenlagte ombyggede boliger |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 0                             |                                         |
| 65                            | Ca. 54-72 m <sup>2</sup>                |
| 0                             |                                         |
| 30                            | Ca. 93 m <sup>2</sup>                   |
| 95                            |                                         |

### Langhuset

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 23    |
| 2V    | 56    |
| 3V    | 163   |
| 4V    | 24    |
| Total | 266   |

| Sammenlagte ombyggede boliger | Areal nye sammenlagte ombyggede boliger |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 23                            | Ca. 47-49 m <sup>2</sup>                |
| 19                            | Ca. 59-85 m <sup>2</sup>                |
| 11                            | Ca. 107 m <sup>2</sup>                  |
| 24                            | Ca. 107-110 m <sup>2</sup>              |
| 77                            | -                                       |

### Samlet

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 23    |
| 2V    | 215   |
| 3V    | 450   |
| 4V    | 145   |
| Total | 833   |

| Sammenlagte ombyggede boliger | Areal nye sammenlagte ombyggede boliger |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 23                            | Ca. 47-49 m <sup>2</sup>                |
| 84                            | Ca. 54-85 m <sup>2</sup>                |
| 11                            | Ca. 107 m <sup>2</sup>                  |
| 54                            | Ca. 93-110 m <sup>2</sup>               |
| 172                           | -                                       |



## Hvem har lavet denne avis?

Temaavisen om helhedsplanen for Carlsro er udarbejdet af DAB med bistand fra Wissenberg Rådgivende Ingeniører og arkitektvirksomheden DOMUS arkitekter.

Både DAB og de tekniske rådgivere har stor erfaring med gennemførelse af renoveringsprojekter. Beboerne i Carlsro får derfor den nødvendige rådgivning, så der er tryghed i forløbet, og så afdelingen rettidigt får truffet de beslutninger, som skal sikre, at Carlsro fortsat kan tilbyde attraktive boliger.

**DAB** | Dansk  
almennyttigt  
Boligselskab

**WISSENBERG**

**DOMUS /**  
ARKITEKTER



1628.1 – CARLSRO - HELHEDSPLAN  
EKSISTERENDE OG FREMTIDIG BOLIGFORDELING

2021.09.23  
/JIM

## CARLSRO HELHEDSPLAN – BOLIGFORDELING

### Reference:

Temaavis af august 2021  
Myndighedsdialogmøder RK 01-07

### Eksisterende og fremtidig boligfordeling

Dette notat indeholder en beskrivelse af boliguddraget i Carlsro i dag – og en beskrivelse af målgruppen for de fremtidige boliger i det nye Carlsro.

### Carlsros boligudbud i dag

Bebyggelsen Carlsro består af to bygnings- og boligformer:

Den første - opført i 1952/53 - er 597 rækkehuse, fordelt på 5 forskellige rækkehustyper med 2-4 rum.

Den anden er Langhuset ved Tårnvej, som blev opført i 1957. Langhuset er en 8-etagers bygning med i alt 297 lejligheder fordelt på 14 forskellige typer med 1-3 rum.

### Eksisterende rækkehuse

Siden opførelsen i 1952/53 har rækkehusene bevaret deres oprindelige form og udvendige karakter. Særligt karakteristisk og en stor kvalitet for rækkehusenes arkitektur er den ensartede hældning på tagene og det konsekvente farve- og materialevalg, som skaber variation og rytme i byggeriet.

Rækkehustyperne A, B og C har en god og oprindelig plandisponering. Ligeledes er dagslysforholdene i de oprindelige rækkehuse rigtig gode og løsningen med loft til kip, skaber rummelige og åbne rum.

Planløsningen i boligtype D og E er ikke særligt tidssvarende. Boligerne har en dårlig udnyttelse af arealet, og dagslysforholdene er ikke optimale. Boligerne har f.eks. et indeliggende rum, som oprindeligt er tænkt som garderobe, men som i mange af boligerne bliver brugt som et meget lille kammer – uden dagslys.

Mange af beboerne i boligtype D og E er dårligt gående, men boligerne lever ikke op til nutidige krav til tilgængelighed.

De eksisterende rækkehuse er overvejende små, og har forholdsvis små værelser / kamre i forhold til nutidig standard:

- 216 stk. 2V på ca. 47-69m<sup>2</sup>
- 290 stk. 3V på ca. 72m<sup>2</sup>
- 91 stk. 4V på ca. 83m<sup>2</sup>

### Eksisterende boliger i Langhuset

Langhusets arkitektur er stringent og gennemført modernisme. Huset fremstår med sine 8 etager som en velstruktureret helhed med gode og fine proportioner. Særligt karakteristisk ved Langhuset er de enkle og præcise facader som mod øst varieres af 2 markante altangange som spænder ud fra syd- til nordgavl. Mod vest giver de forskellige boligtypers altanplacering variation og dybde i den lange huskrop.

Hovedparten af Langhusets 200 boliger har adgang til boligen fra de to langsgående altangange på 3. og 6. sal. Altangangen karakteristiske facademotiv er tre hoveddøre trukket ind i en niche - bag hoveddørene gemmer sig 3 boligtyper:

1 type i et plan – boligtype A

2 boligtyper i 2 plan – boligtype B og C - der er ens i deres plandisponering men type B har i forbindelse med indgangen en trappe til sin bolig på etagen ovenover og type C har en tilsvarende trappe til sin bolig på etagen nedenunder.

De eksisterende boliger i Langhuset er overvejende små, og har forholdsvis små værelser / kamre i forhold til nutidig standard:

- 38 stk. 1V på ca. 31-44m<sup>2</sup>
- 36 stk. 2V på ca. 52-71m<sup>2</sup>
- 230 stk. 3V på ca. 59-85m<sup>2</sup>

Ingen af de eksisterende boliger i Langhuset lever op til nutidige krav til tilgængelighed.

Ved bebyggelsens etablering i 50'erne var Carlsro forud for sin tid. I dag er tiden løbet fra bebyggelsen, og den lever ikke længere op til tidens behov og standarder.

### **Carlsros boligudbud i fremtiden**

Carlsro skal være et nutidigt bud på, hvordan et fredeligt og grønt boligområde i Rødovre ser ud i sammenhæng med den omkringliggende by og med respekt for sin egen kontekst.

Carlsro skal være et kvarter i social balance, hvor der er trykt at bo og færdes, og hvor fællesskabet er synligt og danner grundlag for det gode boligliv.

Carlsro skal tilføre Rødovre nye kvaliteter og boformer med afsæt i den unikke beliggenhed som bindeled mellem Rødovres centrale boligområder og bydelens mange rekreative grønne arealer og faciliteter.

I forbindelse med udarbejdelsen af fremtidsanalysen har afdelingsbestyrelsen formuleret en vision for Carlsro:

- *Attraktive og bæredygtige boliger og grønne områder, baseret på nytænkning for nuværende og kommende generationer.*
- *Skabe rammer for fællesskab*
- *Ejerskab og stolthed*

Fra de indledende drøftelser i følgegruppen og dialogmøder med Rødovre Kommune er følgende ønsker:

- Flere større familieboliger - gode dagslysforhold
- Fremtidssikrede boliger – varieret boligudbud svarende til nutidige boligtyper
- Fastholde et udbud af mindre boliger - tidssvarende boliger med eget bad og køkken
- Ønske om nedlægning/sammenlægning af små 'hybler' med ensidig belysning og ringe toilet- og badeforhold
- Tilgængelighed – mulighed for at blive i eget hjem eller i afdelingen uanset førlighed

### **De nye boligtyper**

På baggrund af fremtidsanalysen, drøftelserne i styregruppen og tilbagemeldingerne fra Rødovre Kommune er der udarbejdet forslag til nye boligtyper for rækkehusene og Langhuset

### **Rækkehusene:**

#### **Type D og E**

Alle eksisterende rækkehuse type D og E (i alt 125 stk.) ombygges. I forbindelse med ombygningen sammenlægges en del af boligerne til større boliger – hvilket betyder at antallet af boliger bliver reduceret til 95 stk. tilgængelige boliger. Hele det indre af boligerne inkl. terrændæk blive nedrevet og genopbygget til nutidig standard – med ny indretning og nye boligstørrelser. Kun den 'ydre ramme' vil blive stående, og istandsat.

Hovedparten af de nye rækkehuse er 2V på ca. 54-72m<sup>2</sup> (65 stk.). Boligerne har en nutidig indretning med gode dagslysforhold og fleksible indretningsmuligheder. Køkken og stue er i ét eller med separat spisekøkken. Soveværelset er rummeligt, med god skabsplads. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

De øvrige rækkehuse er 4V på ca. 93m<sup>2</sup> (30 stk.). Disse boliger har et velbelyst køkken alrum, og indeholder desuden soveværelse og to børneværelser. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

### **Langhuset:**

#### **Type A+A**

Af de nuværende 70 stk. type A-boliger sammenlægges 44 stk. to og to til 22 stk. nye type A+A-boliger. Alle type A+A-boliger bliver familieboliger med forbedret tilgængelighed.

11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 3V. Indretningen er med køkkenet placeret mod svalegangen og med en stor velbelyst stue med adgang til altan. Soveværelset er rummeligt med god skabsplads og adgang til altan. Desuden er der to mindre børneværelser samt badeværelse, der overholder nutidige tilgængelighedskrav. 11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 4V med køkkenet placeret i sammenhæng med stuen og med et stort værelse mod svalegangen

**Type A og A+b**

Af de nuværende 70 stk. type A-boliger bygges de resterende 26 stk. type A-boliger om. I fire lejligheder vil der fortsat være køkken i stuen. Hvis der i dag er indrettet et værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt. Ingen af de boliger, der i dag har et værelse mod svalegangen, vil opleve at miste det værelse. I 22 lejligheder tillægges arealet fra barnevognsrummet, og køkkenet indrettes i det nye areal. Det giver mere plads i stuen og mulighed for fleksibel sammenhæng med et velbelyst værelse. Boligtype D og E der ligger i forbindelse med opgangene, ombygges til moderne tilgængelige boliger.

**Type B og C**

Af de nuværende 140 stk. type B- og C-boliger bygges 128 stk. om med nyt større køkken og med badeværelse i eksisterende størrelse som totalrenoveres til nutidig indretning.

**Type B+I, C+I og D+k**

De resterende 12 stk. type B/C-boliger, placeret mod opgangen, sammenlægges med hybel L til 12 stk. type B+I/C+I-boliger. Indretningen er med spisekøkken, to værelser mod øst og en stor stue med adgang til altanen mod vest. De nuværende 13 stk. type D-boliger sammenlægges med hybel K til 13 stk. nye type D+k. Alle type D+k-boliger bliver tilgængelige familieboliger. Indretning er med åben planløsning, stort køkken og badeværelse.

**Type E**

7 stk. type E-boliger ombygges til en moderne tilgængelig bolig med åben planløsning og stort køkken og badeværelse.

**Type F og G**

11 stk. type F-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning. Hvis der i dag er indrettet værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt.

11 stk. type G-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning.

**Type H og I – seniorbofællesskab**

I den nordligste del af Langhuset, i stuen og på 1. sal, ombygges de eksisterende 12 stk. type H- og I-boliger til et nyt seniorboligfællesskab med tilgængelige boliger. Type H ligger på 1. sal, type I i stueetagen. I gavlen i stueetagen ligger type I-gavl. Adgangsarealet glasinddækkes i både stueetagen og på 1. sal, adgangsdøren er aflåst og med dørtelefon. Gangen bliver dermed beboernes private fællesareal.

**Type N og M – ungdomsboligfællesskab**

På 1. sal i den sydligste del af Langhuset ombygges de nuværende ungdomsboliger, beboerhotelværelser og den nuværende "klinikgang" til to nye ungdomsboligfællesskaber med i alt 23 stk. etværelseslejligheder med eget bad og trinetkekøkken, og med tilhørende fællesareal. Alle ungdomsboliger udføres som tilgængelige boliger.

**Rækkehuse og Langhuset - ændringer i boligantal**

Antal rækkehuse reduceres med 30 stk.

Antal lejligheder i Langhuset reduceres med 38 stk.

I alt reduceres boligantallet med 68 boliger

(Se også vedlagte boligtypeoversigt – bilag 1).

**Beboersammensætning**

I forbindelse med Fremtidsanalysen er der gennemført en undersøgelse og analyse af beboersammensætningen i Carlsro - sammenholdt med Rødovre Kommune samt Københavns omegnskommuner.

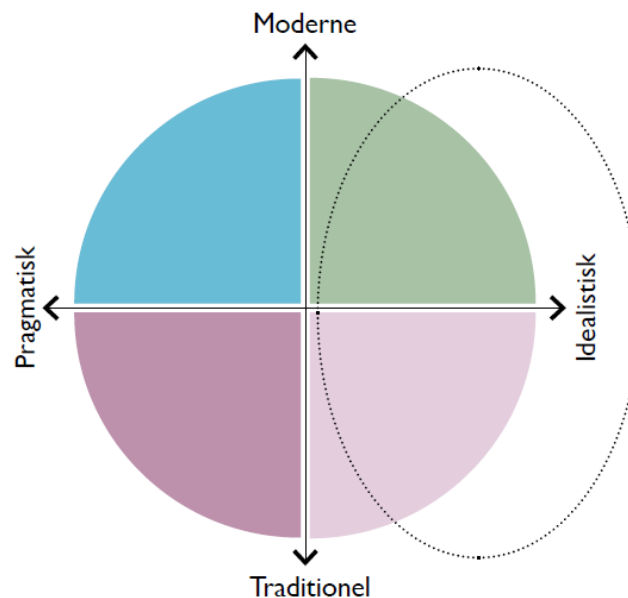
Det kan bl.a. konstateres at beboersammensætningen i Carlsro med tiden har flyttet sig væk fra gennemsnittet i Rødovre Kommune og fra gennemsnittet i Københavns omegnskommuner. Eksempelvis er der markant flere beboere over 65 år, der er overvægt af enlige uden børn, og der er færre børnefamilier end gennemsnittet.

Siden den almene boligbebyggelse Carlsro blev opført i 1950'erne, har samfundet udviklet sig så meget, at boligpræferencerne er forandrede. Kvarteret er ikke fulgt med denne udvikling og matcher derfor ikke boligdrømmene hos de personer, som har 'frit valg' på boligmarkedet. Blandt andet derfor er der over tid opstået en skævvridning, hvor særligt Langhuset skiller sig ud fra resten af Rødovre.

En del af Carlsros beboere har boet der siden bebyggelsen var ny, men i takt med at de ældre rykker ud, er beboersammensætningen ændret. Beboerudskiftningen udgør en unik mulighed for at få løftet Carlsro socialt. Men det kræver, at det lykkes at tiltrække beboere, som højner de socioøkonomiske statistikker.

### **Målgrupper**

Hvis tendensen skal ændres, er det afgørende, at der tilflytter langt flere ressourcestærke beboere. Det kan ske ved at gøre området så attraktivt, at flere aktivt vælger at bo netop her. I den forbindelse kan anvendes 'Minerva-modellen':



Skal det socioøkonomiske gennemsnit højnes, har vi brug for at kunne tiltrække mennesker fra det blå og/eller grønne segment. Det grønne segment er en oplagt målgruppe at arbejde med, for de vil være interesserede i kvarteret, hvis de her oplever nogle unikke forhold og kvaliteter, som matcher netop deres værdier.

Skal det grønne segment tiltrækkes til kvarteret, skal bygninger og byrum signalere kvalitet og sanselighed. De grønne er optaget af æstetik som livskvalitet. De sætter pris på det taktile, det duftende og det hørbare i lige så høj grad som det synlige. Faktisk kan de være skeptiske ved design, som er overfladisk. I stedet er kvalitetsmaterialer og godt håndværk vigtige parametre. De grønne vil gerne selv sætte præg på deres bolig og nærområde. For dem skal det fysiske miljø udtrykke identitet og personlige præferencer.

### **Opsummering**

De skitserede boligplaner viser mulighederne for nye boligtyper, der vil kunne tiltrække ressourcestærke beboere i den 'grønne målgruppe'. Boligerne har en moderne og tidssvarende disponering, der svarer til de kvaliteter der efterspørges i den 'grønne målgruppe'. Der er plads til en fleksibel indretning, hvor det er muligt at sætte sit eget personlige præg på boligen.

Samtidig vil der i helhedsplanen blive fastholdt et stort udbud af mindre boliger, som ikke ændrer størrelse, men vil blive renoveret med nye badeværelser og installationer.

Jesper Ingemann Mogensen  
DOMUS arkitekter a/s

Bilag:

Carlsro Helhedsplan – Boligtypeoversigt 14.06.2021

**Carlsro**  
**Boligtypeoversigt**  
**14.06.2021**

Eksisterende forhold

**Rækkehusene**

| Type  | Antal | Areal |
|-------|-------|-------|
| 1V    | 0     | –     |
| 2V    | 216   | 48-69 |
| 3V    | 290   | 72    |
| 4V    | 91    | 83    |
| Total | 597   | –     |

**Langhuset**

| Type  | Antal | Areal                |
|-------|-------|----------------------|
| 1V    | 38    | 31-44 m <sup>2</sup> |
| 2V    | 36    | 52-71 m <sup>2</sup> |
| 3V    | 230   | 59-85 m <sup>2</sup> |
| 4V    | 0     | –                    |
| Total | 304   | –                    |

**Samlet**

| Type  | Antal | Areal |
|-------|-------|-------|
| 1V    | 38    | –     |
| 2V    | 252   | –     |
| 3V    | 520   | –     |
| 4V    | 91    | –     |
| Total | 901   | –     |

Fremtidige forhold

**Rækkehusene**

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 0     |
| 2V    | 159   |
| 3V    | 287   |
| 4V    | 121   |
| Total | 567   |

**Langhuset**

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 23    |
| 2V    | 56    |
| 3V    | 163   |
| 4V    | 24    |
| Total | 266   |

**Samlet**

| Type  | Antal |
|-------|-------|
| 1V    | 23    |
| 2V    | 215   |
| 3V    | 450   |
| 4V    | 145   |
| Total | 833   |

| Tilgængelige boliger | Areal nye tilgængelige boliger |
|----------------------|--------------------------------|
| 0                    | –                              |
| 65                   | Ca. 54-72 m <sup>2</sup>       |
| 0                    | –                              |
| 30                   | Ca. 93 m <sup>2</sup>          |
| 95                   | –                              |

| Tilgængelige boliger | Areal nye tilgængelige boliger |
|----------------------|--------------------------------|
| 23                   | Ca. 47-49 m <sup>2</sup>       |
| 19                   | Ca. 59-85 m <sup>2</sup>       |
| 11                   | Ca. 107 m <sup>2</sup>         |
| 24                   | Ca. 107-110 m <sup>2</sup>     |
| 77                   | –                              |

| Tilgængelige boliger | Areal nye tilgængelige boliger |
|----------------------|--------------------------------|
| 23                   | Ca. 47-49 m <sup>2</sup>       |
| 84                   | Ca. 54-85 m <sup>2</sup>       |
| 11                   | Ca. 107 m <sup>2</sup>         |
| 54                   | Ca. 93-110 m <sup>2</sup>      |
| 172                  | –                              |

Februar 2020

## **AB 18**

### **Bilag: DAB's præciseringer og fravigelser**

## Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18)

»Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« (AB 18) er udfærdiget af et udvalg, nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren, jf. betænkning nr. 1570 afgivet den 21. juni 2018, med repræsentation for:

*BL Danmarks Almene Boliger*

*Bygherreforeningen*

*Bygningsstyrelsen*

*Danske Arkitektvirksomheder*

*Dansk Byggeri*

*Danske Regioner*

*Dansk Industri*

*Foreningen af Rådgivende Ingeniører*

*Kommunernes Landsforening*

*Kooperationen*

*SMVdanmark (tidl. Håndværksrådet)*

*TEKNIQ*

*Vejdirektoratet*

*Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed*

### **A. Aftalegrundlaget**

#### **Anvendelse**

§ 1. Almindelige betingelser er udarbejdet med henblik på aftaler om arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, hvor bygherren ikke er forbruger. Betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter.

Stk. 2. Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

#### **Definitioner**

§ 2. Ved leverancer forstås ”bygherren” som køberen og ”entreprenøren” som sælgeren. Ved underentrepriseforhold forstås ”bygherren” som entreprenøren og ”entreprenøren” som underentreprenøren.

Stk. 2. Ved ”arbejde” forstås også entreprenørens levering af materialer mv., uanset om entreprenøren som led i arbejdet skal indbygge dem eller alene gennemføre en leverance.

Stk. 3. Ved ”arbejde” forstås også projektering, som entreprenøren skal udføre, og ved ”underentreprise” og ”underentreprenører” også teknisk rådgivning og rådgivere antaget af entreprenøren til at bistå med denne projektering.

Stk. 4. Ved ”grænseflade” mellem arbejder forstås den del af et arbejde, der grænser op til et andet arbejde og er afhængig af eller har betydning for dets udformning, således at der er behov for indbyrdes koordinering. Forholdet til eksisterende bygninger eller anlæg kan også udgøre en grænseflade.

Stk. 5. Ved ”bygherrens tilsyn” forstås dennes byggeledelse, fagtilsyn eller andre tilsynsførende, som er særligt udpeget af bygherren. I bestemmelser, hvorefter ”bygherren” kan eller skal foretage en handling eller modtage en meddelelse, kan bygherren overlade dette til tilsynet eller anden repræsentant for bygherren.

Stk. 6. Ved ”kvalitetssikring” forstås aktiviteter, som har til formål at forebygge mangler i et byggeri og sikre, at en valgt kvalitet fastholdes under projektering og udførelse.

Stk. 7. Ved ”granskning af et projekt” forstås en sammenhængende og systematisk gennemgang af et projekt som led i kvalitetssikring med henblik på at vurdere projektets evne til at opfylde kravene til projektet samt at identificere relevante problemer.

Stk. 8. Beløbsangivelser er uden moms, medmindre andet er angivet.

Stk. 9. Ved ”arbejdsdage” forstås alle mandage til og med fredage, der ikke falder på en helligdag, 1. maj, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag.

## **Lovvalg**

§ 3. Retsforholdet skal i det hele behandles efter dansk rets regler.

## **Bygherrens udbud**

§ 4. Ved udbud forstås bygherrens opfordring til at afgive tilbud.

Stk. 2. Der bydes på grundlag af de oplysninger, som er indeholdt i udbudsmaterialet. Materialet skal være entydigt formuleret. Afhængigt af materialets detaljeringsgrad og kravene til entreprenørprojektering skal det være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om, hvorvidt entreprenøren skal udføre projektering, og i givet fald i hvilket omfang.

Stk. 4. Udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, der skal angive

- a) start- og sluttidspunkt for arbejdet,
- b) eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemfrister),
- c) antallet af sædvanlige spild dage, som er indregnet i hovedtidsplanen på grund af vejrlig,
- d) eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, som entreprenøren skal tåle, herunder koordinering med andre entrepriser, bygherreleverancer og ibrugtagning inden aflevering,

- e) sluttidspunkt for kontraktindgåelse, entreprenørens udarbejdelse af arbejdsplan og bygherrens udarbejdelse af detailtidsplan,
- f) start- og sluttidspunkt for projektgennemgang, mobilisering, sikkerhedskoordinering og førgennemgang, samt
- g) start- og sluttidspunkt for mængdeverificering, færdiggørelse af projektering, entreprenørprojektering og projektoptimering, hvis disse aktiviteter er aftalt.

Stk. 5. Hvis entreprenøren foruden en samlet tilbudssum skal give tilbud på enhedspriser, skal udbudsmaterialet angive, om enhedsprisen skal gives for en anslået mængde, og tilbudslisten skal i så fald for hver post angive enhed og mængde, således at entreprenøren i sit tilbud tilføjer pris pr. enhed og den samlede sum for posten.

Stk. 6. Udbudsmaterialet skal endvidere indeholde oplysning om andre forhold, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud.

Stk. 7. Udbudsmaterialet kan indeholde oplysning om særlige forhold, der har væsentlig betydning for, at bygherren kan tage byggeriet eller anlægget i brug.

## **Entreprenørens tilbud**

§ 5. Hvis entreprenørens tilbud foruden en samlet tilbudssum indeholder tilbud på enhedspriser, er begge dele bindende for tilbudsgiveren.

Stk. 2. Tilbuddet omfatter kun ydelser, der er angivet som hørende til entreprisen på tegninger og modeller, herunder digitale modeller, der er udleveret til entreprenøren som grundlag for tilbudsafgivelsen, eller som er nævnt i de afsnit af arbejdsbeskrivelsen, der gælder for den pågældende entreprise. Tilbuddet indeholder også alle nødvendige fagmæssige biydelser til arbejdets færdiggørelse, jf. § 12, stk. 2.

Stk. 3. Entreprenørens forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå klart og samlet af tilbuddet.

Stk. 4. I det omfang entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), skal årstidsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet, medmindre disse er fælles for flere entrepriser. Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger betales derimod som ekstraarbejder.

Stk. 5. Vedståelsesfristen for tilbud er 20 arbejdsdage fra tilbuddets datering. Hvis bygherrens udbud er sendt til flere tilbudsgivere med frist for afgivelse af tilbud, regnes de 20 arbejdsdage fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet.

Stk. 6. Bygherren skal snarest muligt give meddelelse til de tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages.

## **Entrepriseaftalen**

§ 6. Entrepriseaftale indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entreprisekontrakt.

Stk. 2. Hovedtidsplanen med eventuelle aftalte ændringer benævnes den aftalte hovedtidsplan.

Stk. 3. Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:

- a) Entrepriseaftalen.
- b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, og som er senere end tilbuddet.

- c) Entreprenørens tilbud.
- d) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet.
- e) Bygherrens udbudsmateriale.
- f) AB 18.

## **Overdragelse**

**§ 7.** Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen.

Stk. 2. Overdrager entreprenøren uforfaldne krav i henhold til aftalen, går transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, forud for andre transporter.

Stk. 3. En part kan ikke overføre sine forpligtelser til andre uden den anden parts samtykke.

## **Underentreprise**

**§ 8.** I det omfang, det er sædvanligt eller naturligt, at arbejdet udføres i underentreprise, kan entreprenøren overlade arbejdets udførelse, herunder projektering, til andre. Det kan dog aftales, at hele eller bestemte dele af arbejdet skal udføres af entreprenøren selv eller en bestemt underentreprenør, således at det kræver bygherrens godkendelse, hvis entreprenøren ønsker at overlade udførelsen til andre.

Stk. 2. Bygherrens godkendelse efter stk. 1, 2. pkt., kan kun nægtes, hvis det er rimeligt begrundet i den udpegede underentreprenørs forhold, herunder kvalifikationer, økonomiske forhold eller manglende dokumentation efter stk. 3, 3. pkt. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt sende bygherren oplysning om disse forhold. Bygherren skal give skriftlig meddelelse om godkendelse eller afslag med begrundelse snarest muligt efter, at entreprenøren har givet oplysning om udpegning af en underentreprenør og om underentreprenørens forhold.

Stk. 3. Hvis entreprenøren inden arbejdets påbegyndelse har antaget en underentreprenør til at udføre arbejde, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden entreprenøren påbegynder arbejdet. Hvis entreprenøren senere antager eller udskifter en underentreprenør, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden underentreprenøren påbegynder sit arbejde. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt fremsende dokumentation for, at der er indgået en aftale med en underentreprenør, og for at underentreprenøren har anerkendt, at bestemmelserne i § 8 tillige gælder, når en underentreprenør overlader arbejdet til andre, og at bygherren kan gøre direkte mangelkrav gældende mod underentreprenøren i overensstemmelse med stk. 4 og 5.

Stk. 4. Hvis det må anses for godtgjort, at bygherren ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføre et krav vedrørende mangler mod entreprenøren, er bygherren berettiget til at gøre kravet gældende direkte mod entreprenørens underentreprenører og leverandører, hvis deres ydelse har samme mangel.

Stk. 5. Et direkte mangelkrav er undergivet de begrænsninger, der følger af kontraktforholdene både mellem bygherren og entreprenøren og mellem entreprenøren og underentreprenøren og leverandøren, herunder ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger i begge kontraktforhold. Det er endvidere undergivet bestemmelserne i kapitel J om tvisteløsning. Bygherren giver afkald på krav mod underentreprenører og leverandører på erstatning uden for kontrakt i anledning af forhold, der er omfattet af et direkte mangelkrav. Hvis det direkte mangelkrav skyldes et forsætligt eller groft uagtsomt forhold hos underentreprenøren eller leverandøren, finder 1. og 3. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 gælder tillige, når en underentreprenør eller en leverandør overlader arbejdets udførelse til andre.

## **B. Sikkerhedsstillelse og forsikring**

### **Entreprenørens sikkerhedsstillelse**

§ 9. Entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Hvis enterprisesummen er mindre end 1 mio. kr., skal entreprenøren kun stille sikkerhed, hvis bygherren har stillet krav om det i udbudsmaterialet. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt enterprisesum.

Stk. 3. Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af enterprisesummen uden moms. Herefter skal sikkerheden nedskrives til 10 %. Enterprisesummen efter 2. pkt. skal opgøres med tillæg eller fradrag af alle mer- og mindrearbejder, i det omfang bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen.

Stk. 4. For leverancer, som præsteres fuldt færdige i rater, skal sikkerheden svare til 10 % af købesummen uden moms.

Stk. 5. Sikkerheden nedskrives fra 10 % til 2 % 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 6. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald ophører sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 7. Det skal angives i udbudsmaterialet, hvis sikkerhedsstillelsen skal ophøre ved aflevering af selvstændige entrepriser, hvor der ikke kan forekomme mangler efter afleveringen.

Stk. 8. Hvis entreprenøren hæver entrepriseaftalen, ophører entreprenørens sikkerhedsstillelse 3 måneder efter, at aftalen er ophævet, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning efter kapitel J om ophævelsens berettigelse.

Stk. 9. Hvis arbejder er udskudt til senere aflevering, jf. § 45, stk. 1, sker nedskrivningen efter stk. 3, 5 og 6, for så vidt angår de udskudte arbejder, efter at de er afleveret.

Stk. 10. Hvis aflevering sker i etaper, jf. § 45, stk. 4, sker nedskrivningen efter stk. 3 og 5-7 forholdsmæssigt efter omfanget af den afleverede etape.

Stk. 11. Hvis bygherren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til entreprenøren og garanten med nøje angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse og størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til bygherren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre entreprenøren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 67. Hvis entreprenøren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 12. Hvis parterne er uenige om nedskrivning eller ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af entreprenørens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed, jf. § 67.

Stk. 13. Hvis det forhold, der begrunder et krav efter stk. 11 eller 12, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 14. Entreprenøren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 64.

### **Bygherrens sikkerhedsstillelse**

**§ 10.** Bygherren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for entreprenøren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som entreprenøren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder.

Stk. 3. Sikkerheden skal svare til 3 måneders gennemsnitsbetaling – dog mindst 10 % – af entreprisensummen uden moms. Hvis aftalen udvides med ekstraarbejder i henhold til § 23, kan entreprenøren kræve sikkerheden forøget, hvis vederlaget for samtlige ubetalte ekstraarbejder overstiger en halv måneds gennemsnitsbetaling af entreprisensummen. Bygherren kan kræve sikkerheden nedsat, hvis sikkerheden overstiger den ubetalte del af entreprisensummen og ekstraarbejderne.

Stk. 4. Sikkerheden ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelsen og ikke har nogen ufyldstgjorte krav.

Stk. 5. Hvis entreprenøren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til bygherren og garanten med angivelse af størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til entreprenøren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre bygherren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 67. Hvis bygherren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 6. Hvis parterne er uenige om ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af bygherrens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed, jf. § 67.

Stk. 7. Hvis det forhold, der begrunder et krav efter stk. 5 eller 6, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 8. Bygherren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 64.

### **Forsikring**

**§ 11.** Bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning. Selvrisiko påhviler bygherren.

Stk. 2. En offentlig bygherre kan kræve sig stillet som selvforsikrer.

Stk. 3. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring.

Stk. 4. Parterne skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft.

## **C. Udførelse af entreprisen**

### **Entreprenørens ydelse**

§ 12. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger. Materialer skal – for så vidt disses beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet. Entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser.

Stk. 2. Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle nødvendige biydelser til færdiggørelse af arbejdet.

Stk. 3. Entreprenøren skal skriftligt oplyse bygherren om anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, herunder om eventuelle risici derved, medmindre anvendelsen er foreskrevet af bygherren.

Stk. 4. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.

Stk. 5. Materialer og andre leverancer til arbejdet skal være leveret med 5 års leverandøransvar for mangler ved leverancen. Ansvarsperioden regnes fra afleveringen af arbejdet og begrænses således, at leverandørens ansvar ophører senest 6 år efter levering til lager eller videresalg. Leverandøren skal endvidere have anerkendt, at bygherren kan gøre mangelkrav gældende direkte mod leverandøren efter § 8, stk. 4 og 5.

Stk. 6. Entreprenøren kan undlade at opfylde bestemmelsen i stk. 5, hvis dette vil medføre betydelig merudgift for denne eller væsentlig forsinkelse af arbejdet, eller det ved mindre omfattende leverancer vil være besværligt at kontrollere overholdelsen af bestemmelsen. Bygherren skal ved væsentlige leverancer have meddelelse om undladelsen snarest muligt efter, at tilbud fra leverandøren er indhentet.

Stk. 7. Entreprenøren skal løbende foretage oprydning og rømning og omgående fjerne kasserede materialer fra byggepladsen.

### **Arbejds- og detailtidsplan**

§ 13. Entreprenøren skal inden for den frist, der er angivet i den aftalte hovedtidsplan, udarbejde en arbejdsplan, der overholder fristerne i den aftalte hovedtidsplan. Arbejdsplanen skal angive rækkefølgen for de enkelte dele af entreprenørens arbejde og tage højde for parternes forpligtelser efter arbejdsmiljøreglerne.

Stk. 2. Hvis bygherren har antaget flere entreprenører, skal bygherren i samarbejde med disse udarbejde en samlet arbejdsplan (detailtidsplan), inden arbejderne påbegyndes. Detailtidsplanen skal angive rækkefølgen for de enkelte dele af arbejderne.

Stk. 3. Indsigelse mod detailtidsplanen skal skriftligt meddeles bygherren inden 5 arbejdsdage efter modtagelsen.

Stk. 4. Medvirker en entreprenør ikke i fornødent omfang efter stk. 1-2, kan bygherren fastlægge den pågældendes arbejdsplan i nødvendigt omfang og lade den indgå i detailtidsplanen.

## **Opdatering af arbejds- og tidsplaner**

**§ 14.** Overholdelsen af arbejds- og tidsplaner skal løbende vurderes. Hvis det forventes, at planerne ikke vil blive overholdt, skal de opdateres med angivelse af, i hvilket omfang der kræves eller accepteres fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbudsbelagt frist.

Stk. 2. Medvirker en entreprenør ikke i fornødent omfang ved opdatering af planerne, kan bygherren opdatere den pågældendes arbejdsplan i nødvendigt omfang og lade den indgå i detailtidsplanen.

## **Afsætning og byggeplads**

**§ 15.** Bygherren afsætter de bestemmende hovedlinjer og højder (koter), mens al øvrig afsætning foretages af entreprenøren.

Stk. 2. Ved byggearbejder sørger bygherren i nødvendigt omfang for etablering af stikledninger for afløb, el, gas, vand og varme frem til byggepladsen.

Stk. 3. Bygherren betaler nødvendige tilslutningsbidrag og afholder eventuelle afgifter og gebyrer som følge af, at skure, containere, stillads mv. efter aftale ikke skal placeres på byggepladsen.

## **Digitale bygningsmodeller mv.**

**§ 16.** Hvis der skal bruges digitale bygningsmodeller ved et bygge- og anlægsarbejde, skal det i udbudsmaterialet fastsættes, til hvad og i hvilket omfang modeller skal bruges, herunder om de skal bruges til planlægning og projektering samt under udførelsen, og om der ved byggeriets afslutning skal leveres en digital som udført-model til brug for senere drift og ombygning. Der skal endvidere træffes bestemmelse om, hvilket projektmateriale der skal tillægges forrang i tilfælde af uoverensstemmelse med andet projektmateriale.

Stk. 2. Den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed for andre, skal samtidig anvise, til hvad og i hvilket omfang modellen må bruges, herunder til projektering, mængdeberegning, kollisionstest og udførelse. Den pågældende skal samtidig oplyse, om der på det pågældende stade gælder en fravigelse af den generelle bestemmelse om forrang, jf. stk. 1, sidste pkt.

Stk. 3. I det omfang andre i samarbejdet om en digital bygningsmodel, herunder en samlet digital bygningsmodel, skal levere input til den, skal den, der stiller en model til rådighed, anvise, hvilket input der skal leveres, i hvilken form og dataformat samt hvornår. Bygherren skal ved aftale med de pågældende sikre, at de er forpligtet til at følge disse anvisninger. Dette gælder også, hvis entreprenøren ved byggeriets afslutning skal levere input til en digital som udført-model.

Stk. 4. Data skal leveres og indlæses i åbne dataformater. Den, der leverer eller indlæser data, skal oplyse, hvilket software dataformaterne er fremstillet med.

Stk. 5. Den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed, bærer risikoen for fejl i den digitale model, eget input og grænseflader til andres projektering i modellen, men ikke for fejl ved andres brug af modellen, i andres input eller i den standard software, som bruges til udarbejdelse af modellen.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 om digitale bygningsmodeller finder tilsvarende anvendelse på andre digitale data med de fravigelser, der følger af forholdets natur.

## **Entreprenørprojektering**

**§ 17.** Entreprenøren skal kun projektere, hvis dette er aftalt (delt rådgivning). I det omfang entreprenørens arbejde i aftalen er beskrevet ved angivelse af funktionskrav, skal entreprenøren udføre den nødvendige

projektering herfor. Entreprenørens fremsættelse af forslag, som bygherren implementerer, indebærer ikke, at entreprenøren påtager sig projekteringen eller har risiko eller ansvar for forslaget.

Stk. 2. Hvis entreprenøren skal projektere, skal bygherren udpege en projekteringsleder. Projekteringslederen repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til projekterings tilrettelæggelse og udførelse. Projekteringslederen kan give og modtage meddelelser vedrørende projekteringen samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers projektering i deres indbyrdes forhold.

Stk. 3. Entreprenøren skal projektere i overensstemmelse med aftalen, god projekteringsskik og bygherrens anvisninger. Entreprenørens projekt skal indeholde oplysninger om projektets forbindelse med det øvrige projekt i de i aftalen fastlagte grænseflader. Koordinering af det samlede projekt, herunder fastlæggelse af grænseflader, påhviler bygherren, jf. stk. 2. Entreprenøren skal deltage i tværfaglig granskning af det samlede projekt, idet hver part gransker eget projekt og dettes grænseflader til andres projekt.

Stk. 4. Hvis entreprenørens projekt indebærer anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, skal entreprenøren skriftligt oplyse bygherren om det og om eventuelle risici derved.

Stk. 5. Hvis parterne aftaler, at projekteringen skal opdeles i faser, skal de sætte frist for levering af de enkelte faser, og bestemmelserne i stk. 6-8 gælder da tillige hver fase.

Stk. 6. Entreprenøren skal foretage kvalitetssikring, herunder eventuelt granskning af sit projekt, jf. § 21, stk. 1.

Stk. 7. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse om færdiggørelse af projektet (færdigmelding) med henblik på bygherrens godkendelse. Resultatet af entreprenørens kvalitetssikring skal vedlægges meddelelsen.

Stk. 8. Bygherren skal snarest muligt efter færdigmeldingen skriftligt meddele entreprenøren, om bygherren er enig i, at projektet er leveret, og om bygherren kan godkende det som grundlag for entreprenørens videre arbejde. I meddelelsen skal bygherren angive eventuelle mangler ved det leverede eller forbehold for godkendelsen.

## **Projektmangler**

§ 18. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler ved sin projektering, der påvises ved leveringen af de enkelte faser efter § 17 eller senere.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Hvis bygherren efter udløbet af fristen i stk. 2 – eller efter at entreprenøren har meddelt, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 4. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i entreprisesummen, jf. § 52.

## **Projektgennemgang**

§ 19. Inden udførelsen af bygge- og anlægsarbejdet påbegyndes, skal bygherren sammen med rådgiver og entreprenør gennemgå det aftalte projekt og eventuelle projektbidrag og forslag til materialevalg fra entre-

prenører og leverandører. Der skal endvidere gennemføres projektgennemgang ved senere ændringer i projektet, hvis bygherren eller entreprenøren vurderer, at der er behov for det.

Stk. 2. Projektgennemgangen sker med henblik på at opnå en fælles forståelse af projektet, herunder af grænseflader og tidsfølge mellem de enkelte dele af projektet, og på at give entreprenøren mulighed for at præge byggeprocessen ved at påpege uhensigtsmæssigheder i projektet. Den sker endvidere med henblik på at afdække risici og forberede håndtering heraf samt på at afdække uklarheder og utilstrækkeligheder i projektet. Ved projektgennemgangen skal parterne udpege nærmere bestemte arbejder eller materialer, der skal føres tilsyn med efter § 21, stk. 4.

Stk. 3. Bygherren skal forestå projektgennemgangen. Alle parter skal medvirke loyalt ved projektgennemgangen.

Stk. 4. Bygherren skal inddrage bygherrerådgiver, projekteringsleder, byggeleder, sikkerhedskoordinator og andre rådgivere, der deltager i projekterings- og udførelsesfasen. Bygherren skal sikre, at rådgiveren inddrager underrådgivere, der har bidraget til projekteringen. Entreprenøren skal inddrage valgte underentreprenører og leverandører, der skal udføre entreprisen, eller som har bidraget eller skal bidrage til projekteringen.

Stk. 5. Bygherren, rådgiveren og entreprenøren skal snarest muligt give meddelelse til hinanden om uhensigtsmæssigheder, uklarheder og utilstrækkeligheder, som de afdækker. Det samme gælder fejl ved projektet, som de bliver opmærksomme på.

Stk. 6. Bygherren skal snarest muligt udarbejde en redegørelse for projektgennemgangen med en beskrivelse af, hvad der har været behandlet, og hvor megen tid, der er brugt på de enkelte dele af projektet. Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af forhold omfattet af stk. 5 med angivelse af de foranstaltninger, der skal træffes til at afbøde dem. Bemærkninger til redegørelsen skal snarest muligt sendes til bygherren.

Stk. 7. De projekterende skal snarest muligt udføre nødvendig opretning af deres projekt i overensstemmelse med redegørelsen.

Stk. 8. Entreprenøren og bygherren skal snarest muligt give den anden part skriftlig meddelelse om sine eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af de foranstaltninger til afbødning, der fremgår af redegørelsen. Bestemmelserne i § 25, stk. 3-5, finder tilsvarende anvendelse.

## **Forhold til myndigheder**

**§ 20.** Bygherren sørger for nødvendig godkendelse af projektet og afholder udgifterne herved. Dette gælder tillige den del af projekteringen, der udføres af entreprenøren.

Stk. 2. Entreprenøren sørger for anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse, og afholder udgiften herved. Dispensationer kan kun søges efter aftale med bygherren.

## **Kvalitetssikring, tilsyn og kassation**

**§ 21.** Bygherren kan i udbudsmaterialet fastsætte bestemmelser om entreprenørens kvalitetssikring af arbejdet, herunder eventuel projektering, samt om arten og omfanget af prøver, og om den dokumentation for arbejdets udførelse, for anvendte materials oprindelse og egenskaber og for udførte prøver, som entreprenøren skal afgive. Bestemmelser herom kan indgå i en udbudskontrolplan.

Stk. 2. Bygherren kan under arbejdets udførelse og ved afleveringen forlange yderligere prøver. Også i sådanne tilfælde skal entreprenøren stille fornødent mandskab til disposition ved prøvernes udtagning og undersøgelse. Hvis de yderligere prøver viser kontraktmæssig ydelse, skal bygherren betale herfor som ekstraarbejde. I modsat fald skal entreprenøren betale bygherrens udgifter.

Stk. 3. Entreprenøren skal give bygherren adgang til de arbejdspladser og produktionssteder, hvor arbejdet udføres. Bygherren kan endvidere kræve de oplysninger, der er nødvendige for at bedømme ydelsen.

Stk. 4. Entreprenøren og bygherren indkalder til tilsynsgennemgang af nærmere bestemte arbejder eller materialer, der er udpeget efter aftale ved projektgennemgangen, med henblik på en vurdering af, om de pågældende ydelser i henseende til nærmere angivne egenskaber er kontraktmæssige eller må kasseres som ikke kontraktmæssige. Entreprenøren og bygherren kan herudover ved behov anmode om tilsynsgennemgang efter 1. pkt.

Stk. 5. Entreprenøren skal inden tilsynsgennemgangen efter stk. 4 have foretaget og på anmodning dokumenteret aftalt kvalitetssikring. Ved tilsynsgennemgangen udfærdiges en tilsynsprotokol, hvori de gennemgåede egenskaber ved arbejderne eller materialerne anføres med oplysning om godkendelse eller kassation.

Stk. 6. Bygherren fører tilsyn under arbejdets gang og kan kassere ikke kontraktmæssige arbejder eller materialer. Denne kassation skal ske så hurtigt som muligt.

Stk. 7. Tilsyn fra bygherrens side fritager ikke entreprenøren for selv at føre kontrol.

### **Bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse**

§ 22. Bygherren kan give anvisninger om udførelse af arbejdet.

Stk. 2. Entreprenøren skal indhente bygherrens afgørelse, hvis aftalen og dennes grundlag ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelse af arbejdet.

Stk. 3. Finder entreprenøren, at bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse efter stk. 1 og 2 indebærer en ændring af arbejdet efter § 23, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

### **Ændringer i arbejdet**

§ 23. Bygherren kan forlange ændring i arbejdet, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. En ændring kan gå ud på, at entreprenøren skal yde noget i tillæg til eller i stedet for det oprindelige aftalte, at ydelsens karakter, kvalitet, art eller udførelse skal ændres, eller at aftalte ydelser skal udgå.

Stk. 2. Entreprenøren har ret til at udføre en forlangt ændring, medmindre bygherren påviser særlige grunde til at lade andre udføre arbejdet, herunder at entreprenørens økonomiske krav for udførelsen ikke er rimeligt.

Stk. 3. Bygherrens krav om en ændring skal fremsættes skriftligt eller på et byggemøde og skal beskrive ændringen nærmere.

### **Merbetaling og besparelse**

§ 24. Hvis en ændring angår et arbejde, der gælder enhedspris for, skal entreprisensummen reguleres op eller ned i overensstemmelse hermed, medmindre der træffes anden aftale, jf. § 25, stk. 4. Regulering efter enhedspris skal kun ske inden for +/-100 % af den enkelte post i tilbudslisten. Endvidere skal regulering efter enhedspris for merarbejde kun ske med indtil +20 % af entreprisensummen, beregnet ved at tælle alle merarbejder sammen, og for mindrearbejder med indtil -10 % af entreprisensummen, beregnet ved at

tælle alle mindrearbejder sammen. Hvis et arbejde samtidig udskiftes med et andet arbejde, indgår kun forskellen mellem de to arbejders pris i beregningen af summen af enten mer- eller mindrearbejder.

Stk. 2. Ved enhedsprissat merarbejde, som overstiger variationsgrænserne i stk. 1, sker regulering også efter enhedspris, medmindre det godtgøres, at forudsætningerne for enhedsprisen ikke er til stede.

Stk. 3. Bortset fra tilfælde, hvor der efter stk. 1 og 2 sker regulering efter enhedspris, udføres ændringsarbejde som regningsarbejde, medmindre der træffes anden aftale efter § 25, stk. 4.

Stk. 4. Ved udførelse af et ændringsarbejde i regning skal regningen opgøres med nærmere specifikation af arbejdstimer, materialer og materiel.

Stk. 5. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet, dog højst det beløb, arbejdet er opgjort til i entrepriseaftalen. Vedrører formindskelsen et arbejde, der gælder enhedspris for, jf. stk. 1, skal dette kun ske i det omfang, mindrearbejdet medfører, at entreprisensummen formindskes med mere end 10 %.

### **Pris, tid og sikkerhed efter en ændring**

**§ 25.** Parternes eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af en ændring i arbejdet eller i forudsætninger for dets udførelse skal snarest muligt fremsættes skriftligt eller på et byggemøde. Det samme gælder en parts krav om forandringer i aftalen som følge af et godkendt forslag fra entreprenøren eller en anvisning fra bygherren efter § 22 eller § 26, som parten anser for en ændring i arbejdet, selv om forslaget eller anvisningen ikke angiver at indebære en ændring.

Stk. 2. Efter forespørgsel fra en part skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om denne anser et nærmere bestemt arbejde for en ændring, der medfører krav om forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Entreprenøren er ikke forpligtet til at igangsætte arbejdet, før bygherren har svaret.

Stk. 3. Hvis en part har fremsat krav efter stk. 1 om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid eller sikkerhed, skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om kravet accepteres, og hvis ikke, skal denne begrunde dette.

Stk. 4. Parterne skal snarest indgå skriftlig tillægsaftale om en ændring efter § 23 og om deraf følgende forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Forhandlinger herom må ikke forsinke arbejdets udførelse.

Stk. 5. Bygherren skal løbende registrere forlangte ændringer efter § 23, krav efter stk. 1, anmodninger og meddelelser efter stk. 2, § 22, stk. 3, og § 26, stk. 1 og 2. Finder entreprenøren, at der er fejl i bygherrens registrering, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

### **Hindringer**

**§ 26.** Hvis entreprenøren finder, at arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med den indgåede aftale, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette og følge dennes anvisninger.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tillige, hvis entreprenøren finder, at der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet eller gør det nærliggende, at bygherren påføres ulempe eller tab, herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand. Hvis der ikke er tid til at indhente bygherrens anvisninger, skal entreprenøren – mod betaling og fornøden forlængelse af tidsfrister – bedst muligt træffe foranstaltninger for at undgå, at bygherren lider tab, og snarest muligt meddele bygherren dette.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysninger om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening, ledninger, kabler, farlige stoffer og materialer samt andre hindringer. I det omfang udbudsmaterialet ikke indeholder fyldestgørende oplysninger om hindringerne, skal foranstaltningerne herimod og ulemperne herved betales som ekstraarbejder.

Stk. 4. Hvis der trods gennemførelse af forundersøgelser som nævnt i stk. 3, der er rimelige eller sædvanlige under hensyntagen til grundens karakter, beliggenhed og tidligere anvendelse, viser sig uforudsete forhold, som medfører offentlige påbud eller forbud, der medfører, at arbejdets videreførelse hindres eller bliver urimelig byrdefuld for bygherren, kan denne afbestille entreprisen. Ved afbestilling skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved afbestillingen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at fuldføre arbejdet.

### **Risikoens overgang**

§ 27. Entreprenøren bærer indtil afleveringen risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer. Det samme gælder materialer, som bygherren har leveret, når disse er kommet i entreprenørens besiddelse.

Stk. 2. Entreprenøren bærer dog ikke risikoen for skade eller bortkomst som følge af bygherrens forhold. Det samme gælder for følger af udefra kommende ekstraordinære begivenheder, som entreprenøren ikke har indflydelse på (force majeure), herunder krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder.

Stk. 3. Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er bygherren uvedkommende.

Stk. 4. Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

Stk. 5. For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i stk. 1-4 indtil ibrugtagningen. Ved ibrugtagning kan bygherren gennemføre en registrering efter reglerne i § 63, stk. 2-4.

Stk. 6. For byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil, der udføres i lokaliteter, der er i brug under udførelsen, gælder reglerne i stk. 1-4 om entreprenørens risiko for skade kun skade forårsaget af anden entreprenør, uden at det er en følge af bygherrens forhold. Når arbejderne er færdiggjort, og entreprenøren har forladt lokaliteten, anses arbejderne for taget i brug, jf. stk. 5.

Stk. 7. For materialer og andet løsøre, der leveres til bygherren eller entreprenøren af en leverandør, der ikke skal udføre nogen form for montage, forarbejdning, tilvirkning eller anden arbejdsydelse på byggepladsen, gælder reglerne i stk. 1-4, indtil materialerne og løsøret er kommet i bygherrens henholdsvis entreprenørens besiddelse.

### **Bygherrens tilsyn**

§ 28. Bygherren skal udpege et tilsyn, der repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse. Tilsynet kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder, samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers arbejde i deres indbyrdes forhold.

Stk. 2. Byggeledelsen er legitimeret til på bygherrens vegne at forlange eller indgå aftale om ændring i arbejdet samt om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge deraf med en merbetaling på højst 50.000 kr. for hver ændring og en fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage for hver ændring. Hvis bygherren ikke har udpeget en byggeledelse, er fagtilsynet legitimeret i samme omfang.

Stk. 3. Tilsynet skal være til stede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes.

### **Entreprenørens repræsentant**

§ 29. Entreprenøren skal udpege en person, der repræsenterer entreprenøren over for bygherren og tilsynet med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse, og som kan give og modtage meddelelser herom.

Stk. 2. Entreprenørens repræsentant skal være til stede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes.

### **Projekteringsmøder**

§ 30. Bygherren skal indkalde til projekteringsmøder med entreprenøren, hvis entreprenøren skal udføre projektering.

### **Byggemøder**

§ 31. Bygherren skal indkalde til byggemøder med entreprenøren.

Stk. 2. På hvert byggemøde skal parterne

- a) gennemgå og opdatere forhold omfattet af § 25, stk. 5,
- b) gennemgå opdateringer af arbejds- og tidsplaner, jf. § 14, og
- c) registrere antallet af dage, hvor arbejdet helt eller delvist har ligget stille (spilddage), samt deres årsag, og om de er indeholdt i spilddage indregnet i tidsplanerne. Spilddage, der er indregnet for en periode, men som ikke modsvarer faktiske spilddage i perioden (ubrugte spilddage), overføres ikke til senere perioder.

Stk. 3. Ændringer i byggeledelsens eller fagtilsynets fuldmagt, jf. § 28, skal meddeles på det førstkomende byggemøde. Det samme gælder eventuel fuldmagt for entreprenørens repræsentant.

### **Fælles regler om projekterings- og byggemøder**

§ 32. Parterne skal selv eller ved en repræsentant deltage i møderne.

Stk. 2. Bygherren leder møderne og udarbejder mødereferater, der snarest muligt sendes til entreprenøren. Entreprenøren har ret til at få indført indsigelser og krav i referatet. Bemærkninger til referatet skal snarest muligt sendes til bygherren og skal gengives i referatet for det følgende møde.

Stk. 3. Parterne kan på møderne med bindende virkning give og modtage meddelelser. Meddelelser skal gengives i referatet.

### **Samarbejds- og loyalitetspligt**

§ 33. Parterne skal i øvrigt samarbejde loyalt, således at fejl, forsinkelser og fordyrelser undgås. Det samme gælder for entreprenøren i forhold til andre entreprenører og tilsynet.

## **D. Betaling**

### **Pris og indeksregulering**

§ 34. Entreprisesummen er fast pris for den del af arbejdet, der udføres inden 12 måneder fra tilbudsdagen (fastprisperioden).

Stk. 2. For den del af arbejdet, der udføres efter 12 måneder fra tilbudsdagen, reguleres prisen efter det bygge- eller anlægsomkostningsindeks, der er aftalt, eller som – i mangel af aftale – må anses for relevant

for arbejdet. Indeksreguleringen opgøres efter ændringen i indekset fra 6 måneder efter tilbudsdagen til udførelsestidspunktet, der anses for at være midten af den periode, hvori de berørte arbejder er udført, idet indekset på de nævnte tidspunkter om nødvendigt beregnes ved lineær interpolation.

Stk. 3. Reguleringen skal ske i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

### **Ekstraordinære reguleringer**

§ 35. Prisen reguleres, hvis et statsligt indgreb, der er gennemført efter tilbuddets afgivelse, har ført til væsentlig mer- eller mindredgift og ikke er dækket af anden regulering. Reguleringen sker i henhold til meddelelse fra en statslig styrelse.

Stk. 2. Der ydes endvidere entreprenøren godtgørelse for ekstraordinær prisstigning på materiale, som i færdig form eller på sædvanlig måde indgår i arbejdet, eller på brændstof, der direkte benyttes til arbejdet, medmindre den godtgøres efter stk. 1.

Stk. 3. Prisstigningen efter stk. 2 skal

- a) være indtrådt efter tilbudsdagen, og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft,
- b) være generelt forekommende, og
- c) fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Stk. 4. Godtgørelse efter stk. 2 omfatter den prisstigning, der overstiger 10 % af prisen på det pågældende materiale eller brændstof på tilbudsdagen. Til denne procentsats lægges 0,5 procentpoint for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet. Prisstigning, der indtræder efter det tidspunkt, hvor materialet eller brændstoffet er indkøbt, kan ikke medregnes.

Stk. 5. Det er en betingelse for at kunne opnå godtgørelse efter stk. 2, at summen af de beregnede reguleringsbeløb udgør mindst 0,5 % af enterprisesummen.

Stk. 6. Hvis entreprenøren skal yde sin underentreprenør godtgørelse efter reglerne i stk. 2-5, skal tilsvarende godtgørelse ydes entreprenøren af bygherren, uanset reglen i stk. 5.

Stk. 7. Reguleringen efter stk. 2-6 sker i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

### **Betaling og tilbagehold**

§ 36. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren to gange hver måned ret til betaling for kontraktmæssige arbejder og materialer, der er henholdsvis ydet og leveret på byggepladsen.

Stk. 2. Entreprenøren kan – efter samme regler som anført i stk. 1 – tillige kræve betaling for materialer mv., som er købt af entreprenøren og ikke er leveret på byggepladsen. Hvis bygherren kræver det, skal entreprenøren stille sikkerhed for kontraktmæssig levering, jf. § 9. Sikkerhedsstillelsens størrelse skal svare til den krævede betaling – med moms – for de ikke-leverede materialer.

Stk. 3. Det kan aftales, at betaling skal ske efter en betalingsplan i stedet for betaling efter stk. 1. Betalingsplanen skal følge den aftalte hovedtidsplan og fastsætte, til hvilke tidspunkter eller ved hvilke stadier enterprisesummen eller bestemte dele deraf skal betales. Entreprenøren har efter anmodning ret til betaling til de aftalte tidspunkter mv., forudsat at det arbejde, betalingen angår, er præsteret.

Stk. 4. Hvis betalingstidspunktet for et ekstraarbejde ikke er aftalt, kan entreprenøren kræve betaling efter reglen i stk. 1. Betaling skal kræves inden rimelig tid efter, at ekstraarbejderne er udført, medmindre særlige forhold gør, at det ikke er muligt at afregne dem.

Stk. 5. Efter afleveringen sender entreprenøren en endelig og fuldstændig slutopgørelse til bygherren, herunder over tilgodehavender for alle ekstraarbejder. Efter at bygherren har modtaget slutopgørelsen, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav – bortset fra sådanne, der er taget konkret forbehold om i slutopgørelsen.

Stk. 6. Slutopgørelsen skal sendes til bygherren senest 25 arbejdsdage efter afleveringen. Ved hovedentrepriser er fristen dog 35 arbejdsdage, og ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, er fristen 60 arbejdsdage.

Stk. 7. Hvis slutopgørelsen ikke er kommet frem til bygherren inden fristen i stk. 6, kan denne skriftligt kræve opgørelsen sendt inden 10 arbejdsdage. Sendes opgørelsen herefter ikke til bygherren inden denne frist, fortaber entreprenøren krav på vederlag for ekstraarbejder, der udføres som regningsarbejder, samt for løn- og prisstigninger.

Stk. 8. Finder bygherren, at et krævet beløb ikke er forfaldent, skal bygherren straks skriftligt give entreprenøren begrundet meddelelse herom.

Stk. 9. Hvis parterne er uenige om en opgørelse, skal bygherren betale den del af beløbet, som bygherren ikke bestrider at skyldes.

Stk. 10. Bygherren kan tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for afhjælpning af mangler, der er påtalt ved afleveringen, jf. § 48. Beløbet skal betales til entreprenøren snarest muligt, når manglerne er afhjulpet.

### **Forfaldstid, betalingsfrist og forrentning**

§ 37. Entreprenørens krav efter § 36 forfalder til betaling ved bygherrens modtagelse af anmodning om betaling og skal betales senest 15 arbejdsdage efter modtagelsen.

Stk. 2. Entreprenørens tilgodehavende forrentes fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. Fristen i stk. 1 er løbedage.

### **Entreprenørens ret til at standse arbejdet**

§ 38. Hvis bygherren ikke har betalt et forfaldent beløb ved betalingsfristens udløb, kan entreprenøren standse arbejdet efter skriftligt varsel på 3 arbejdsdage, dog er varslet 5 arbejdsdage, hvis bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation.

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere straks standse arbejdet, hvis bygherren erklæres konkurs eller tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis bygherrens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være sådanne, at denne må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er en betingelse, at bygherren ikke har stillet betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen. Hvis bygherren straks stiller sådan sikkerhed, skal entreprenøren genoptage arbejdet.

Stk. 3. Hvis entreprenøren kan standse arbejdet efter stk. 2, kan entreprenøren forlange, at bygherren straks stiller betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen.

### **E. Tidsfristforlængelse og forsinkelse**

#### **Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse**

**§ 39.** Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdets udførelse forsinkes som følge af:

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse,
- c) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og som entreprenøren ikke er herre over,
- d) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- e) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens forhold.

Stk. 2. Entreprenøren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis entreprenøren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal entreprenøren snarest muligt give skriftlig meddelelse til bygherren om det.

Stk. 4. Anser entreprenøren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Bygherren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

### **Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse**

**§ 40.** Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.

Stk. 3. Skal dagbod beregnes som en brøkdel af enterprisesummen pr. dag, entreprenøren er forsinket, beregnes den af enterprisesummen uden moms pr. påbegyndt arbejdsdag. Dagbod beregnes for tiden, indtil entreprenøren har færdiggjort arbejdet og har færdigmeldt det, og forfalder til betaling på færdiggørelses-tidspunktet ifølge entreprenørens færdigmelding.

Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,

- a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen,
- b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og
- c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

Stk. 5. Dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen (mellemfrist) kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.

Stk. 6. Er der ikke fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler.

### **Forcering**

**§ 41.** Entreprenøren kan kræve betaling for forcering,

- a) hvis entreprenøren har udført forceringen i henhold til en aftale med bygherren, eller
- b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.

Stk. 2. Anser entreprenøren sig for berettiget til betaling for forcering efter stk. 1, litra b, skal entreprenøren – inden denne begynder forceringen – skriftligt meddele bygherren dette. Entreprenørens krav på betaling som følge af forceringen skal nedsættes, hvis det må anses for urimeligt.

### **Bygherrens ret til tidsfristforlængelse**

§ 42. Bygherren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdet forsinkes som følge af

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden bygherrens eller anden entreprenørs skyld, og som bygherren eller anden entreprenør ikke er herre over,
- c) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, herunder anden entreprenørs arbejde, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- d) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens eller anden entreprenørs egne forhold.

Stk. 2. Bygherren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis bygherren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal bygherren snarest muligt give skriftlig meddelelse til entreprenøren om det.

Stk. 4. Anser bygherren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal bygherren snarest muligt give entreprenøren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Entreprenøren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

### **Bygherrens hæftelse ved forsinkelse**

§ 43. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, og bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, eller
- b) anden entreprenørs ansvarspådragende forsinkelse, jf. § 40, stk. 1, eller anden aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det lidte tab.

Stk. 2. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, uden at bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, og uden at forholdet er omfattet af stk. 3,
- b) anden entreprenørs forsinkelse, uden at forholdet er omfattet af stk. 1 eller 3,
- c) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23, eller
- d) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens eller anden entreprenørs forhold,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved forsinkelsen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden, og lignende videregående tab.

Stk. 3. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk, eller tilsvarende forhold, der opstår uden bygherrens eller anden entreprenørs skyld, og som bygherren eller anden entreprenør ikke er herre over, eller

- b) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker entreprenørens eller anden entreprenørs arbejde, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,

har entreprenøren ikke ret til erstatning.

## **F. Aflevering**

### **Førgennemgang**

§ 44. Bygherren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde til en gennemgang af arbejdet i rimelig tid inden den aftalte aflevering (førgennemgang) samlet eller opdelt i sektioner eller entrepriser. Hvis bygherren ikke gør det, kan entreprenøren indkalde til førgennemgangen.

Stk. 2. Ved førgennemgangen udfærdiger bygherren en protokol med angivelse af de påpegede forhold og entreprenørens eventuelle bemærkninger.

Stk. 3. Den omstændighed, at bygherren ikke har påpeget et forhold ved førgennemgangen, afskærer ikke bygherren fra senere at påtale det som en mangel.

Stk. 4. Hvis entreprenøren ikke har givet møde ved førgennemgangen, kan den gennemføres uden entreprenørens medvirken. Bygherren skal da snarest muligt sende protokollen til entreprenøren.

### **Afleveringsforretning**

§ 45. Umiddelbart inden arbejdets færdiggørelse skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet for færdiggørelsen (færdigmelding). Bygherren indkalder derefter entreprenøren til en afleveringsforretning, der skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt, jf. dog stk. 5. Bestemmelserne i 1. og 2. pkt. gælder tillige for arbejde, der efter aftale med bygherren er udskudt til senere aflevering.

Stk. 2. Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet, jf. stk. 1.

Stk. 3. Indkalder bygherren ikke som anført i stk. 1 til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse. Tilsvarende gælder for ny afleveringsforretning som nævnt i stk. 2, 2. pkt.

Stk. 4. Omfatter arbejdet flere entrepriser, skal samtlige entrepriser være færdiggjort, før bygherren skal indkalde til afleveringsforretning. Det kan dog være aftalt eller fremgå af omstændighederne, at entrepriser eller dele af disse skal afleveres på forskellige tidspunkter, eller at byggeafsnit afleveres hver for sig (etapevis aflevering).

Stk. 5. Ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, afleveres de enkelte entrepriser særskilt, medmindre andet er aftalt eller fremgår af omstændighederne.

### **Afleveringsprotokol**

§ 46. Ved afleveringsforretningen udfærdiger bygherren en afleveringsprotokol. I protokollen anføres de mangler og eventuelle andre forhold, bygherren har påpeget, samt entreprenørens bemærkninger. Aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist samt tidspunkt for gennemgang af afhjælpning, jf. § 48, stk. 2,

skal tilføres protokollen. Parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af protokollen. Protokollen skal underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 2. Hvis en part ikke har givet møde ved afleveringsforretningen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

## **G. Mangler**

### **Mangelbegreb**

§ 47. Er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel.

Stk. 2. Hvis materialer ikke er i overensstemmelse med kravene i § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel. Det gælder dog ikke,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at kontraktmæssigt materiale ikke findes eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af et bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren godtgør, at muligheden for at fremskaffe dette i kontraktmæssig stand må anses for udelukket ved forhold, som entreprenøren ikke burde have taget i betragtning ved aftalens indgåelse.

I disse tilfælde skal entreprenøren snarest muligt give meddelelse til bygherren om hindringerne, jf. § 26.

Stk. 3. Hvis materialet ikke er egnet til det formål, det er anvendt til, foreligger der dog ikke en mangel,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at materialet efter byggetidens viden blev anset som egnet, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af et bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne materiale.

Stk. 4. Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.

Stk. 5. Hvis nogle materialer skal leveres med en garanti med forpligtelser, der rækker videre end den almindelige mangelhæftelse efter disse almindelige betingelser, er entreprenøren alene forpligtet deraf, i det omfang det er muligt for entreprenøren at købe materialerne med den krævede garanti, og leverandøren vedstår og opfylder garantien. Hvis entreprenøren konstaterer, at materialerne ved væsentlige leverancer ikke kan købes med garantien, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren meddelelse derom.

Stk. 6. Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.

### **Mangler påvist ved afleveringen**

§ 48. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist for afhjælpning af påviste mangler under hensyn til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Bygherren skal desuden fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen under hensyntagen til, hvornår hovedparten af manglerne forventes at være afhjulpet. Hvis manglerne først afhjælpes efter afhjælpningsgennemgangen, skal entreprenøren give skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Ved afhjælpningsgennemgangen udfærdiger bygherren en afhjælpningsprotokol, hvori bygherren anfører sin stillingtagen til, om manglerne er afhjulpet, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger. Hvis en part ikke giver møde ved afhjælpningsgennemgangen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

## **Mangler påvist efter afleveringen**

**§ 49.** Entreprenøren har i 5 år efter afleveringen pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises efter afleveringen.

Stk. 2. Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i et groft uforsvarligt forhold.

Stk. 3. Bygherren skal skriftligt meddele entreprenøren en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpnet. Entreprenøren kan udskyde afhjælpning af en mangel til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-års eftersynet, forudsat at manglen ikke forværres ved det, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

## **Bortfald af entreprenørens afhjælpningsret**

**§ 50.** Hvis bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, - eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpnet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 2. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i enterprisesummen. Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse efter stk. 1.

## **Bortfald af entreprenørens afhjælpningspligt**

**§ 51.** Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning, jf. §§ 48-50, bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherren bevarer i alle tilfælde retten til afslag, jf. § 52.

## **Afslag i enterprisesummen**

**§ 52.** Afhjælper entreprenøren ikke mangler som anført i §§ 48-50, kan bygherren – i stedet for at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning – kræve afslag i enterprisesummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i enterprisesummen, hvis afhjælpning er umulig eller vil medføre betydelig gene og i tilfældene nævnt i § 51.

Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.

Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig, og i tilfældene nævnt i § 51, fastsættes afslaget skønsmæssigt.

## **Entreprenørens ansvar for følgeskader og indirekte tab**

**§ 53.** Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

### **Entreprenørens produktansvar**

§ 54. Entreprenørens erstatningsansvar for skader, der er forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet (produktansvar), er begrænset til dækningen ifølge den tegnede produktansvarsforsikring, jf. § 11, stk. 3.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, som følge af en skade forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet.

### **Mangelansvarets ophør**

§ 55. Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.

Stk. 2. Hvis entreprenøren har afhjulpet mangler, som bygherren har reklameret over, løber der en ny frist efter stk. 1 for fremsættelse af krav som følge af manglerne, således at fristen løber fra afslutningen af afhjælpningen, men ikke længere end til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års frist.

Stk. 3. Hvis bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler angår løsøregerstande og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen i stk. 1 til 2 år.

Stk. 4. Bygherrens krav efter stk. 1-3 bevares, uanset stk. 1-3, for mangler, hvor

- a) entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid,
- b) det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller
- c) der foreligger et groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side.

## **H. 1- og 5-års eftersyn**

### **1-års eftersyn**

§ 56. Bygherren indkalder entreprenøren til et eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 1 år efter afleveringen.

### **5-års eftersyn**

§ 57. Bygherren indkalder entreprenøren til et afsluttende eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 30 arbejdsdage før 5 år efter afleveringen.

Stk. 2. Har bygherren ikke indkaldt som nævnt i stk. 1, kan entreprenøren skriftligt indkalde bygherren til eftersynet med et varsel på mindst 10 arbejdsdage.

### **Fælles regler for eftersyn**

§ 58. Indkaldelse til eftersyn ifølge § 56 og § 57, stk. 1, skal være skriftlig og ske med et varsel på højst 60 og mindst 15 – ved hovedentreprise dog mindst 20 – arbejdsdage.

Stk. 2. Ved eftersynet udfærdiger bygherren en eftersynsprotokol, hvori bygherren anfører de mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, denne har påpeget, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger og eventuelle aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist.

Stk. 3. Hvis en part ikke har givet møde ved eftersynet, kan den mødende part gennemføre det uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

## **I. Ophævelse**

### **Bygherrens hæveret**

**§ 59.** Bygherren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen helt eller delvist,

- a) hvis der foreligger en væsentlig ansvarspådragende forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, og forsinkelsen medfører betydelige ulemper for bygherren,
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren,
- c) hvis det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler, eller
- d) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig misligholdelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren.

Stk. 2. Bygherren kan efter skriftligt påkrav forlange, at en underentreprenør eller en leverandør fratages henholdsvis udførelse af arbejde og levering af materialer, såfremt denne væsentligt har tilsidesat gældende regler eller aftalte vilkår om samfundsansvar, herunder regler om sikkerhed og arbejdsmiljø. Under samme betingelser kan bygherren bortvise enkeltpersoner fra byggepladsen.

### **Entreprenørens hæveret**

**§ 60.** Entreprenøren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen,

- a) hvis der foreligger en væsentlig forsinkelse som følge af bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse, og bygherren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt, eller
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse eller misligholdelse fra bygherrens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren.

### **Konkurs og rekonstruktion mv.**

**§ 61.** Hvis en part erklæres konkurs, kan den anden part straks hæve aftalen, i det omfang konkurslovens regler ikke er til hinder derfor.

Stk. 2. Hvis boet ønsker at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boet på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 3. Reglen i stk. 1 gælder tillige, hvis en part tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis partens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være således, at parten må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er dog en betingelse, at parten ikke har stillet – eller på den anden parts opfordring ikke straks stiller – betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse, jf. § 9 og § 10.

Stk. 4. Hvis parten ønsker at videreføre aftalen i medfør af konkurslovens regler om rekonstruktion, skal parten på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 5. Er en part et kapitalselskab, der kræves opløst af Erhvervsstyrelsen, kan den anden part hæve entrepriseaftalen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis selskabet inden 10 arbejdsdage efter, at et påkrav fra den anden part er kommet frem, dokumenterer, at betingelserne for dets opløsning ikke er til stede, eller hvis selskabet stiller betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse.

### **En parts død**

**§ 62.** Hvis en part dør, og boet behandles som insolvent bo, finder bestemmelserne i § 61, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

## **Fælles regler om ophævelse**

**§ 63.** Ophævelse skal ske skriftligt.

Stk. 2. Samtidig med ophævelsen skal den part, der hæver aftalen, skriftligt indkalde til en registreringsforretning (stadeforretning) mellem parterne, der skal afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes stadeforretning tidligst 1 arbejdsdag efter, at indkaldelsesskrivelsen er kommet frem. Ved uenighed om arbejdets stade kan stadeforretningen gennemføres ved syn og skøn udmeldt af Voldgiftsnævnet, jf. § 66.

Stk. 3. Ved stadeforretningen skal der udfærdiges en registreringsprotokol, der beskriver omfang og kvalitet af det udførte arbejde. Dokumentet underskrives af parterne, medmindre registreringen foretages ved syn og skøn.

Stk. 4. Hvis en part efter at være indvarslet ikke har givet møde ved stadeforretningen, kan den mødende part gennemføre den uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende registreringsprotokollen til den fraværende. Indsigelser mod indholdet af protokollen skal fremsættes skriftligt senest 5 arbejdsdage efter, at den er modtaget.

Stk. 5. Ved ophævelse fra bygherrens side er bygherren eller den, der færdiggør arbejdet på bygherrens vegne, berettiget til at benytte entreprenørens materialer og materiel, som befinder sig på byggepladsen, hvis fjernelse inden arbejdets færdiggørelse vil påføre bygherren tab. Der skal ydes sædvanligt vederlag for anvendelsen.

Stk. 6. Ved ophævelse fra den ene parts side er den anden part ansvarlig for det lidte tab efter dansk rets almindelige regler.

## **J. Tvister**

### **Løsningstrappe**

**§ 64.** En tvist mellem parterne skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem deres projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. Efter afleveringen finder stk. 1 ikke anvendelse, og tvisten skal i stedet søges afklaret eller forligt efter stk. 2.

Stk. 2. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter stk. 1, skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen i stk. 1. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter 1. pkt., skal ledelsesrepræsentanterne inden samme frist drøfte det næste skridt til løsning af tvisten.

Stk. 3. Hver part skal udpege sin projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået.

Stk. 4. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren efter stk. 1 og 2 er gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre syn og skøn iværksættes for at sikre bevis.

### **Mediation og mægling**

**§ 65.** Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en mediator med henblik på at løse en tvist ved forlig. Anmodning kan tillige indgives af en voldgiftsret, der behandler den pågældende tvist.

Stk. 2. Mediation kan ikke iværksættes, hvis en part ønsker tvisten afgjort under en sag om hurtig afgørelse og indgiver anmodning herom senest 10 arbejdsdage efter, at der er anmodet om mediation.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger mediatoren efter høring af parterne med en frist på 5 arbejdsdage.

Stk. 4. Mediatoren indkalder parterne til et mediationsmøde, der skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter, at mediatoren er udpeget.

Stk. 5. Parterne er forpligtet til at medvirke til at gennemføre mediationsproceduren, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet.

Stk. 6. Mediationsproceduren afsluttes, når

- a) tvisten er forliget, eller
- b) mediator konstaterer, at der ikke er udsigt til at opnå forlig.

Stk. 7. For sager om mediation gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 8. Når mediation angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-7 også i deres indbyrdes forhold.

Stk. 9. Bestemmelserne i stk. 1-8 finder tilsvarende anvendelse på mægling.

### **Syn og skøn**

§ 66. Voldgiftsnævnet udmelder efter anmodning fra en part syn og skøn med henblik på at sikre bevis for eller bedømme faktiske forhold. Hvis en part har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed eller hurtig afgørelse, kan der ikke udmeldes syn og skøn om samme forhold, før sagen om beslutning om stillet sikkerhed eller om hurtig afgørelse er afsluttet, medmindre formålet med syn og skøn er at sikre bevis.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udmelder – normalt efter høring af parterne – en eller flere skønsmænd og træffer afgørelse om skønstemæts indhold.

Stk. 3. Nyt syn og skøn ved anden skønsmænd kan kun finde sted, hvis Voldgiftsnævnet finder, at der er anledning dertil.

Stk. 4. Hvis der, mens et syn og skøn verserer, anlægges voldgiftssag om skønsforretningens emner, fortsætter skønsforretningen som syn og skøn under voldgiftssagen. Parter i skønsforretningen, der ikke er parter i voldgiftssagen, fortsætter som skønsadciterede.

Stk. 5. For syn og skøn gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 6. Når syn og skøn angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-5 også i deres indbyrdes forhold.

### **Beslutning om stillet sikkerhed**

§ 67. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling, nedskrivning og ophør af stillet sikkerhed, jf. § 9, stk. 11 og 12, og § 10, stk. 5 og 6, medmindre der forinden er truffet afgørelse derom efter § 68 eller § 69, eller det forhold, der begrunder kravet, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere sagkyndige efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 3. Modparten kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om beslutning om stillet sikkerhed. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen

af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 4. Den sagkyndige kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 5. Den sagkyndige kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 6. Senest 10 arbejdsdage efter, at den sagkyndige har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer den sagkyndige beslutning om, i hvilket omfang kravet skal imødekommes, og hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 7. Det kan i særlige tilfælde bestemmes, at udbetaling til entreprenører og til bygherrer, der ikke er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation, betinges af sikkerhedsstillelse. Den sagkyndige træffer i så fald bestemmelse om sikkerhedens art og omfang og om betingelserne for dens udbetaling eller ophør.

Stk. 8. Den sagkyndige kan i særlige tilfælde i stedet for at træffe beslutning om stillet sikkerhed henvise parterne til at anlægge voldgiftssag efter § 69.

Stk. 9. Beløb, der omfattes af en beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, skal udbetales senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om beslutningen.

Stk. 10. En beslutning om stillet sikkerhed har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. En beslutning om nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Beslutningen kan indbringes for voldgift senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver beslutningen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre beslutningen angår nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed, og voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 11. For sager om beslutning om stillet sikkerhed gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

## **Hurtig afgørelse**

**§ 68.** Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en opmand til at træffe en hurtig afgørelse om

- a) bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i entreprenørens betalingskrav,
- b) bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens ret til at udføre sådanne ændringer,
- c) entreprenørens ret til ekstra betaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelse ved ændringer,
- d) entreprenørens ret til regulering af entreprisesummen,
- e) udformningen af detailtidsplan,
- f) entreprenørens og bygherrens ret til tidsfristforlængelse,
- g) placering af risikoen for skade eller bortkomst af arbejde eller materialer,
- h) fastlæggelse af grænseflader for arbejde,
- i) afslag på godkendelse af en udpeget underentreprenør,
- j) tvister med en værdi under 200.000 kr., og
- k) andre tvister, hvis parterne er enige derom.

Stk. 2. En sag om hurtig afgørelse kan ikke iværksættes, hvis der verserer en voldgiftssag om samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere opmænd efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 4. Modparten(/erne) kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om hurtig afgørelse, men kan ikke bringe andre tvister ind under sagen. Senest samtidig med afgivelse af svar, kan modparten(/erne) inddrage yderligere parter i sagen ved et additationsskrift, og den pågældende skal da afgive svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af additationsskriftet. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 5. Opmanden kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 6. Opmanden kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 7. Senest 10 arbejdsdage efter, at opmanden har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer opmanden afgørelse med bestemmelse om, hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 8. Opmanden kan henvise parterne til mediation eller mægling efter § 65 eller til at anlægge voldgiftssag efter § 69, hvis opmanden vurderer, at sagen ikke er egnet til hurtig afgørelse.

Stk. 9. En hurtig afgørelse har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. Afgørelsen skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Afgørelsen kan indbringes for voldgift efter § 69 senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver afgørelsen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 10. For sager om hurtig afgørelse gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 11. Når en sag om hurtig afgørelse angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-10 også i deres indbyrdes forhold.

## **Voldgift**

**§ 69.** Tvister mellem parterne afgøres endeligt ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.

Stk. 2. En voldgiftssag kan ikke anlægges før 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 64 er afsluttet. Voldgiftssag kan endvidere ikke anlægges, hvis der verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed angående samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for almindelig voldgiftsbehandling, medmindre den efter stk. 4 skal behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling.

Stk. 4. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling, hvis

- a) parterne er enige derom, eller
- b) en af parterne anmoder derom, og sagens værdi er højst 1 mio. kr.

Stk. 5. Ved almindelig voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 3 voldgiftsdommere, medmindre parterne er enige om, at den skal indskrænkes til 1 dommer, eller en part anmoder om, at den udvides til 5 dommere. Ved forenklet voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 1 dommer, medmindre parterne er enige om, at den skal udvides til 2 eller 3 dommere. Voldgiftsdommerne kan være faglige dommere, der udpeges af Voldgiftsnævnet, eller juridiske dommere, der udpeges af formanden for Voldgiftsnævnets præsidium. Udpegning sker i alle tilfælde efter høring af parterne.

Stk. 6. For voldgiftssager gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 7. Når en voldgiftssag omfatter flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-6 også i deres indbyrdes forhold.

*Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen , den 10. august 2018*

## PRÆCISERINGER/FRAVIGELSER TIL AB 18

| § i AB 18            | Præcisering/Fravigelse                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 4, stk. 4 - 6      | Præcisering:<br><br><i>Stk. 4 – 6 udgår i det hele ved rammeaftaler om entrepriseydelser.<br/>Ved udbud, hvor der konkurreres om tidsplanen, finder stk. 4 alene anvendelse som vejledning om de parametre, som den tilbudte tidsplan skal indeholde.</i> |
| § 5, stk. 4, 2. pkt. | Fravigelse:<br><br><i>Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i entreprenørens tilbud, jf. § 4 i bekendtgørelse nr. 477 af 18. maj 2011 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.</i>                         |
| § 5, stk. 5          | Fravigelse:<br><br><i>Vedståelsesfristen er 60 arbejdsdage, med mindre andet udtrykkeligt fremgår af udbudsmaterialet.</i>                                                                                                                                |
| § 7, stk. 1          | Fravigelse:<br><br><i>Entreprenøren må kun give transport for hele (rest-) entreprisesummen, og kun til et anerkendt pengeinstitut. Entreprenøren må herudover ikke overdrage rettigheder i henhold til entrepriseaftalen.</i>                            |
| § 9, stk. 3          | Fravigelse:<br><br><i>Regulering af sikkerhedsstillelsen vil ske løbende i byggeperioden, såfremt entreprisesummen øges med 1 mio. kr. eller mere.</i>                                                                                                    |
| § 9, stk. 10         | Fravigelse:<br><br><i>Ved etapevis aflevering nedskrives sikkerhedsstillelsen samlet ved afleveringen af den sidste etape.</i>                                                                                                                            |
| § 11, stk. 1         | Fravigelse:<br><br><i>Selvrisiko for skade, der kan henføres til entreprenørens eller dennes underentreprenørers forhold, betales af entreprenøren.</i>                                                                                                   |
| § 28, stk. 2         | Fravigelse:<br><br><i>Byggeledelsens/fagtilsynets bemyndigelse til at indgå aftaler fremgår af entrepriseaftalen.</i>                                                                                                                                     |

## Rødovre almennyttige Boligselskab v/ DAB



2303, Carlsro

Projekt nr. A2303

Skema status: A

Udarbejdet dato : 22. september 2021

Udarbejdet af : FHJ/NMC

Forventet projektperiode: Fra 01-12-2023 Til 30-11-2026

(Alle beløb er inkl. moms)

|                                                    | Aktuelt Helhedsplan | Støttet Arb.       | Ustøttet Arb.      | Afvielser |
|----------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele:</b> |                     |                    |                    |           |
| 1 - Tag                                            | 124.507.938         | 0                  | 124.507.938        | 0         |
| 2 - Ydervægge                                      | 29.437.804          | 0                  | 29.437.804         | 0         |
| 3 - Døre og vinduer                                | 11.339.953          | 0                  | 11.339.953         | 0         |
| 4 - Altaner og altangange                          | 3.029.941           | 0                  | 3.029.941          | 0         |
| 5 - Etageadskillelser                              | 7.863.310           | 673.998            | 7.189.312          | 0         |
| 6 - Fundament og kælder                            | 12.153.488          | 0                  | 12.153.488         | 0         |
| 7 - Vådrum                                         | 66.511.622          | 36.581.325         | 29.930.297         | 0         |
| 8 - Afløb i jord og bygninger                      | 78.329.516          | 0                  | 78.329.516         | 0         |
| 9 - Tekniske anlæg                                 | 158.311.477         | 77.596.384         | 80.715.093         | 0         |
| 10 - Øvrige bygningsdele                           | 189.703.968         | 99.948.153         | 89.755.816         | 0         |
| 11 - Arealudvidelse                                | 2.493.037           | 0                  | 2.493.037          | 0         |
| <b>I alt udgifter på bygningsdele</b>              | <b>683.682.054</b>  | <b>214.799.860</b> | <b>468.882.194</b> | <b>0</b>  |
| Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger   | 54.694.564          | 17.183.989         | 37.510.576         | 0         |
| <b>Håndværksudgifter i alt</b>                     | <b>738.376.619</b>  | <b>231.983.849</b> | <b>506.392.770</b> | <b>0</b>  |
| <b>Omkostninger:</b>                               |                     |                    |                    | 0         |
| Teknisk rådgivning                                 | 48.235.443          | 15.093.896         | 33.141.547         | 0         |
| Byggesagshonorar                                   | 14.582.490          | 4.563.171          | 10.019.319         | 0         |
| Bestyrelsesudgifter                                | 493.198             | 154.332            | 338.866            | 0         |
| Genhusningsudgifter                                | 21.450.000          | 21.450.000         | 0                  | 0         |
| Lejetab                                            | 0                   | 0                  | 0                  | 0         |
| Byggeadministration                                | 2.364.674           | 739.957            | 1.624.717          | 0         |
| Stiftelsesprovision                                | 10.624.208          | 3.324.541          | 7.299.667          | 0         |
| Byggelånsrenter                                    | 24.898.279          | 7.791.201          | 17.107.078         | 0         |
| Øvrige finansielle udgifter                        | 14.680.228          | 4.593.756          | 10.086.472         | 0         |
| <b>Omkostninger i alt</b>                          | <b>137.328.519</b>  | <b>57.710.853</b>  | <b>79.617.666</b>  | <b>0</b>  |
| <b>Gebyrer</b>                                     |                     |                    |                    | 0         |
| Bidrag til Byggeskadefonden                        | 8.845.506           | 2.926.065          | 5.919.442          | 0         |
| Byggetilladelse og andre gebyrer                   | 800.000             | 250.337            | 549.663            | 0         |
| <b>Gebyrer i alt</b>                               | <b>9.645.506</b>    | <b>3.176.402</b>   | <b>6.469.105</b>   | <b>0</b>  |
| <b>Driftsudgifter i byggeperioden</b>              |                     |                    |                    |           |
| Driftsudgifter i byggeperioden                     | 0                   | 0                  | 0                  | 0         |
| <b>Anskaffelsessum i alt</b>                       | <b>885.350.644</b>  | <b>292.871.103</b> | <b>592.479.541</b> | <b>0</b>  |

**Kontaktperson for tilsynskommune og Landsbyggefonden**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Kommunenummer  | Kommunenavn      |
| <hr/>          |                  |
| Tilsynskommune | Landsbyggefonden |
| Navn           | Navn             |
| Telefon        | Telefon          |
| E-mailadresse  | E-mailadresse    |

**Beskrivelse af renoveringen****Sagstyper**

|                         |                          |                              |                          |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| § 91 Renoveringsordning | <input type="checkbox"/> | § 92 Driftsstøtte 1 & 3      | <input type="checkbox"/> |
| § 90 Trækningsretten    | <input type="checkbox"/> | Øvrige (frivillige arbejder) | <input type="checkbox"/> |

**Bygherre og kredit (fortsætter på næste side)**

|                                                             |                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Bygherrekategori (kun ét kryds)                             |                                                       |
| Almen boligorganisation (1) <input type="checkbox"/>        | Kommune (2) <input type="checkbox"/>                  |
| Selvejende institution (4) <input type="checkbox"/>         | Friplejeboligleverandør (10) <input type="checkbox"/> |
| Region (3) <input type="checkbox"/>                         |                                                       |
| Almen ungdomsboliginstitution (12) <input type="checkbox"/> |                                                       |
| Bygherres boligorganisation og afdeling                     |                                                       |
| LBF's afdelingsnummer                                       |                                                       |
| Afdelingsnavn                                               |                                                       |
| Boligorganisationsnummer i LBF                              |                                                       |
| CVR-nummer                                                  |                                                       |
| Navn                                                        |                                                       |
| Adresse                                                     |                                                       |
| Postnummer og -distrikt                                     |                                                       |
| Telefonnummer                                               |                                                       |
| E-mailadresse                                               |                                                       |
| EAN-nummer                                                  |                                                       |
| Kontaktperson                                               |                                                       |
| Navn                                                        |                                                       |
| Telefon                                                     |                                                       |
| E-mailadresse                                               |                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Administrationsorganisation</div> <div>Boligorganisations-nummer i LBF <input type="text"/></div> <div>CVR-nummer <input type="text"/></div> <div>Boligorganisations-navn i LBF <input type="text"/></div> <div>Adresse <input type="text"/></div> <div><input type="text"/></div> <div>Postnummer og -distrikt <input type="text"/> <input type="text"/></div>                                                                                                                                                                                               | <div>Kontaktperson</div> <div>Navn <input type="text"/></div> <div>Telefon <input type="text"/></div> <div>E-mailadresse <input type="text"/></div>                                    |
| <div>Byggeforretningsførers navneoplysninger</div> <div>Forretningsførerstype (kun ét kryds)</div> <div>Almen boligorganisation (1) <input type="checkbox"/></div> <div>Anden forretningsfører (2) <input type="checkbox"/></div> <div>CVR-nummer <input type="text"/></div> <div>Navn <input type="text"/></div> <div>Adresse <input type="text"/></div> <div><input type="text"/></div> <div>Postnummer og -distrikt <input type="text"/> <input type="text"/></div> <div>Telefonnummer <input type="text"/></div> <div>E-mailadresse <input type="text"/></div> | <div>Kontaktperson</div> <div>Navn <input type="text"/></div> <div>Telefon <input type="text"/></div> <div>E-mailadresse <input type="text"/></div>                                    |
| <div>Kreditinstitutter</div> <div>Realkredit Danmark <input type="checkbox"/></div> <div>Jyske Realkredit <input type="checkbox"/></div> <div>Nykredit <input type="checkbox"/></div> <div>KommuneKredit <input type="checkbox"/></div> <div>DLR Kredit <input type="checkbox"/></div> <div>Nordea Kredit <input type="checkbox"/></div> <div>Andre kreditinstitutter<br/>(hvis navnet er angivet,<br/>er kreditinstituttet valgt)</div> <div><input type="text"/></div> <div><input type="text"/></div> <div><input type="text"/></div>                           | <div>Etapeoplysninger</div> <div>Etapenummer <input type="text"/></div> <div>1. etapes ident <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></div> |

## Byggeriets datoer

| Byggeperiode               | Forventet            | Ny forventet         | Faktisk              |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Påbegyndelsesdato          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Afleveringsdato            | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Skæringsdato byggeregnskab | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

## Udbudsoplysninger

| Udbudsformer (maks. 3 krydser) | Hovedentreprise              | Fagentreprise                | Totalentreprise              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Offentligt udbud               | <input type="checkbox"/> (1) | <input type="checkbox"/> (4) | <input type="checkbox"/> (7) |
| Begrænset udbud                | <input type="checkbox"/> (2) | <input type="checkbox"/> (5) | <input type="checkbox"/> (8) |
| Underhåndsudbud                | <input type="checkbox"/> (3) | <input type="checkbox"/> (6) | <input type="checkbox"/> (9) |

## Boligoplysninger

### Boligoplysninger før renovering

Antal byggeafsnit i drift

|                        | Tæt/lav |                | Etage |                | Blandet |                | I alt |                |
|------------------------|---------|----------------|-------|----------------|---------|----------------|-------|----------------|
|                        | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> |
| Familieboliger (lejl.) |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ungdomsboliger         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ældreboliger           |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Andet                  |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Enkeltværelser         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| I alt                  |         |                |       |                |         |                |       |                |

|                         | Familieboliger (m <sup>2</sup> ) | Ungdomsboliger (m <sup>2</sup> ) | Ældreboliger (m <sup>2</sup> ) | Andet (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Heraf fælles boligareal |                                  |                                  |                                |                         |
| Areal til fælleslokaler |                                  |                                  |                                |                         |

### Boligoplysninger efter renovering

|                        | Tæt/lav |                | Etage |                | Blandet |                | I alt |                |
|------------------------|---------|----------------|-------|----------------|---------|----------------|-------|----------------|
|                        | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> |
| Familieboliger (lejl.) |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ungdomsboliger         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ældreboliger           |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Andet                  |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Enkeltværelser         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| I alt                  |         |                |       |                |         |                |       |                |

|                         | Familieboliger (m <sup>2</sup> ) | Ungdomsboliger (m <sup>2</sup> ) | Ældreboliger (m <sup>2</sup> ) | Andet (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Heraf fælles boligareal |                                  |                                  |                                |                         |
| Areal til fælleslokaler |                                  |                                  |                                |                         |

## Boligafsnitsidentifikation

Byggeafsnitsnummer

Byggeafsnitsnavn

Beliggenhed

Postnummer og -distrikt

Beliggenhedskommune

Matrikelbetegnelse

Ejendomsnummer

Overtagelsesdato

## Boligoplysninger før renovering

|                        | Tæt/lav |                | Etage |                | Blandet |                | I alt |                |
|------------------------|---------|----------------|-------|----------------|---------|----------------|-------|----------------|
|                        | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> | Antal   | m <sup>2</sup> | Antal | m <sup>2</sup> |
| Familieboliger (lejl.) |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ungdomsboliger         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Ældreboliger           |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Andet                  |         |                |       |                |         |                |       |                |
| Enkeltværelser         |         |                |       |                |         |                |       |                |
| I alt                  |         |                |       |                |         |                |       |                |

|                         | Familieboliger (m <sup>2</sup> ) | Ungdomsboliger (m <sup>2</sup> ) | Ældreboliger (m <sup>2</sup> ) | Andet (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Heraf fælles boligareal |                                  |                                  |                                |                         |
| Areal til fælleslokaler |                                  |                                  |                                |                         |

Boligoplysninger efter renovering

|                         | Tæt/lav                                                                                                                                                             |                      | Etage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      | Blandet              |                      | I alt                |                      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                         | Antal                                                                                                                                                               | m²                   | Antal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | m²                   | Antal                | m²                   | Antal                | m²                   |
| Familieboliger (lejl.)  | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |                      |
|                         | <div>Byggeri (kun ét kryds)</div> <div>Tæt/lav <input type="checkbox"/></div> <div>Etage <input type="checkbox"/></div> <div>Blandet <input type="checkbox"/></div> |                      | <div>Boligstørrelser</div> <div>Antal boliger / boenheder</div> <div>Areal (m²)</div> <div>1 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>2 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>3 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>4 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> |                      |                      |                      |                      |                      |
| Ungdomsboliger          | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |                      |
|                         | <div>Byggeri (kun ét kryds)</div> <div>Tæt/lav <input type="checkbox"/></div> <div>Etage <input type="checkbox"/></div> <div>Blandet <input type="checkbox"/></div> |                      | <div>Boligstørrelser</div> <div>Antal boliger / boenheder</div> <div>Areal (m²)</div> <div>1-rumsboliger med bad/toilet og køkken <input type="text"/></div> <div>1-rumsboliger med bad/toilet, uden køkken <input type="text"/></div> <div>2-rumsboliger <input type="text"/></div>                                          |                      |                      |                      |                      |                      |
| Ældreboliger            | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |                      |
|                         | <div>Byggeri (kun ét kryds)</div> <div>Tæt/lav <input type="checkbox"/></div> <div>Etage <input type="checkbox"/></div> <div>Blandet <input type="checkbox"/></div> |                      | <div>Boligstørrelser</div> <div>Antal boliger / boenheder</div> <div>Areal (m²)</div> <div>1 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>2 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>3 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>4 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> |                      |                      |                      |                      |                      |
| Andet                   | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |                      |
|                         | <div>Byggeri (kun ét kryds)</div> <div>Tæt/lav <input type="checkbox"/></div> <div>Etage <input type="checkbox"/></div> <div>Blandet <input type="checkbox"/></div> |                      | <div>Boligstørrelser</div> <div>Antal boliger / boenheder</div> <div>Areal (m²)</div> <div>1 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>2 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>3 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> <div>4 rum pr. bolig / boenhed <input type="text"/></div> |                      |                      |                      |                      |                      |
| Enkeltværelser          | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| I alt                   | <input type="text"/>                                                                                                                                                | <input type="text"/> | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|                         | Familieboliger (m²)                                                                                                                                                 |                      | Ungdomsboliger (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      | Ældreboliger (m²)    |                      | Andet (m²)           |                      |
| Heraf fælles boligareal | <input type="text"/>                                                                                                                                                |                      | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | <input type="text"/> |                      | <input type="text"/> |                      |
| Areal til fælleslokaler | <input type="text"/>                                                                                                                                                |                      | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | <input type="text"/> |                      | <input type="text"/> |                      |

| Grundudgifter       |         |         |         |
|---------------------|---------|---------|---------|
|                     | Skema A | Skema B | Skema C |
| Grundudgifter i alt |         |         |         |

| Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele |         |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                            | Skema A | Skema B | Skema C |
| 1 – Tag                                    |         |         |         |
| 2 – Ydervægge                              |         |         |         |
| 3 – Døre og vinduer                        |         |         |         |
| 4 – Altaner og altangange                  |         |         |         |
| 5 – Etageadskillelser                      |         |         |         |
| 6 – Fundament og kælder                    |         |         |         |
| 7 – Vådrum                                 |         |         |         |
| 8 – Afløb i jord og bygninger              |         |         |         |
| 9 – Tekniske anlæg                         |         |         |         |
| 10 – Øvrige bygningsdele                   |         |         |         |
| 11 – Arealudvidelse                        |         |         |         |
| <b>Sum (a)</b>                             |         |         |         |

| Andre håndværkerudgifter (b)                                                                                                |         |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                                                                                                             | Skema A | Skema B | Skema C |
| Udgifter til byggeplads                                                                                                     |         |         |         |
| Bygherreleverance                                                                                                           |         |         |         |
| Særlige vinterforanstaltninger                                                                                              |         |         |         |
| Mindre reguleringer og uforudseelige udgifter<br><i>Der kan ikke budgetteres med reguleringer og uforudseelige udgifter</i> |         |         |         |
| <b>Håndværkerudgifter i alt (a + b)</b>                                                                                     |         |         |         |

## Omkostninger

|                             | Skema A | Skema B | Skema C |
|-----------------------------|---------|---------|---------|
| Teknisk rådgivning          |         |         |         |
| Byggesagshonorar            |         |         |         |
| Bestyrelsesudgifter         |         |         |         |
| Genhusningsudgifter         |         |         |         |
| Byggeadministration         |         |         |         |
| Stiftelsesprovision         |         |         |         |
| Byggelånsrenter             |         |         |         |
| Øvrige finansielle udgifter |         |         |         |
| <b>Omkostninger i alt</b>   |         |         |         |

## Gebyrer

|                                  | Skema A | Skema B | Skema C |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| Bidrag til Byggeskadefonden      |         |         |         |
| Byggetilladelse og andre gebyrer |         |         |         |
| <b>Gebyrer i alt</b>             |         |         |         |

## Driftsresultat i byggeperioden

|                                       | Skema A | Skema B | Skema C |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| Driftsudgifter i byggeperioden        |         |         |         |
| – Lejeindtægter i byggeperioden       |         |         |         |
| <b>Driftsresultat i byggeperioden</b> |         |         |         |

## Regulering

|                                                                 | Skema A | Skema B | Skema C |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Regulering (indberettes i særlige tilfælde af Landsbyggefonden) |         |         |         |

## Byggeudgift

|                                                        | Skema A | Skema B | Skema C |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| <b>Samlet byggeudgift omfattet af Byggeskadefonden</b> |         |         |         |

Landsbyggefondens fordeling af samlede udgifter på støttekategorier

|                         | Budgettal | Skema A | Skema B | Skema C |
|-------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| Opretning               |           |         |         |         |
| Miljø                   |           |         |         |         |
| Ombygning/sammenlægning |           |         |         |         |
| Tilgængelighed          |           |         |         |         |
| Infrastruktur           |           |         |         |         |
| Sum                     |           |         |         |         |

Afsat beløb

Skema C

Afsat beløb (indeholdt i anskaffelsessummen på skema C)

Anskaffelsessum

|                                                                  | Skema A | Skema B | Skema C |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Egenfinansiering                                                 |         |         |         |
| Samlet anskaffelsessum i henhold til Landsbyggefondens regulativ |         |         |         |

Bemærkninger til fordeling af udgifter

Valg af totaløkonomisk løsning (kun ved støtteart 91)

Vinduer

Tag

Facader

## Udfyldes af Landsbyggefonden:

Ved skema B skal der vedlægges totaløkonomisk vurdering for:

☐
☐
☐

## Udfyldes af boligorganisationen:

Anlægsinvestering




Anlægsinvesteringerne skal angives inklusive alle omkostninger jf. totaløkonomimodellen

Årsomkostning




Jævnfør totaløkonomimodellen

Er der i totaløkonomimodellen korrigeret for (\*):

– Levetid/driftsinterval (kryds af hvis ja)

☐
☐
☐

– Vedligeholdelsesprocent (kryds af hvis ja)

☐
☐
☐

Mest totaløkonomisk løsning valgt (kryds af hvis ja)

☐
☐
☐

Årsag til korrektioner (\*) eller valg af anden løsning end den mest totaløkonomiske

## Godkendelsesdatoer

| Godkendelse af skema                        | Skema A | Skema B | Skema C |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Frist for modtagelse                        |         |         |         |
| Fristforlængelse for modtagelse             |         |         |         |
| Bygherre klar til indberetning              |         |         |         |
| Bygherres godkendelse                       |         |         |         |
| Kommunalbestyrelsens godkendelse            |         |         |         |
| Landsbyggefondens godkendelse               |         |         |         |
| Kommunalbestyrelsens godkendelse af ændring |         |         |         |
| Landsbyggefondens godkendelse af ændring    |         |         |         |
| Revisors underskrift                        |         |         |         |

Begrundelse for afvisningen