

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

rev. af 12.09.2022

BADEVÆRELSE:

Kan mit badeværelse "springes over" i renoveringen hvis jeg gerne vil beholde mit badeværelse?

Alle badeværelser vil blive renoveret i helhedsplanen. Det er nødvendigt at udskifte alle rør på badeværelserne, og der installeres mekanisk ventilation med varmegenvinding. Installationsføringsveje forventes ændret og samlet i en skakt. Renovering af badeværelser i boliger, der ombygges, samt i alle rækkehuse støttes af Landsbyggefonden.

Hvis man har et godkendt, renoveret badeværelse, man betaler af på, så bortfalder betalingen ved renoveringen af boligen.

Kan der komme gulvvarme på badeværelserne efter renoveringen?

Udgangspunktet i projektet er, at der etableres radiatorvarme på badeværelserne. Gulvvarme er lidt dyrere i etablering, og ved etablering af gulvvarme kan der være udfordringer i stueetage med at leve op til krav for energiforbrug/varmetab. Mulighed for at etablere gulvvarme på badeværelser indenfor den økonomiske ramme og byggetekniske regler kan undersøges i det videre arbejde og detaljeringen af projektet.

Hvor placeres radiatoren i badeværelset?

Detailindretningen af badeværelserne vil ske i den videre bearbejdning af projektet. Der er en række forskellige bolig- og badeværelsestyper, og placering af radiator kan variere ud fra typen.

Kan det typiske "aflange" badeværelse i etageblokkene etableres med brusezone ved facaden i stedet for i midten af rummet (mellem håndvask og toilet)?

Der er lavet en alternativ skitse, der viser placering af brusezone ved facaden. Der er et risikobehæftet forhold omkring fugt/ kondens med vinduet tæt på bruseren, der skal håndteres. Det kan formentligt ske ved etablering af en glasvinge foran vinduet. Den alternative løsning skal godkendes af Landsbyggefonden og kommunen samt bygherre/følgegruppen, ud fra risikovurdering.

Kan den nye ventilation afhjælpe problemet med kondens på vinduet ved en placering af brusezone ved facaden?

Den nye ventilation vil forbedre indeklimaet, men der vil fortsat kunne opstå kondens. Det skal løses hvis brusezonen placeres ved facaden, tæt på vinduet.

Hvordan er badeværelset tænkt indretningsmæssigt – placering af shampoo, sæbe, tandbørster, håndklæder, knager/kroge?

Detailindretningen af badeværelset, herunder f.eks. vask, knager, kroge, spejl etc. vil ske i den videre bearbejdning af projektet.

Hvor er der plads til placering af diverse hygiejne – skab, hylder, andet?

Detailindretningen af badeværelset vil ske i den videre bearbejdning af projektet. Der er i andre projekter god erfaring med at inventar, herunder skabe, etableres af den enkelte beboer ud fra ønsker og behov, når renoveringen af boligen er afsluttet.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

KØKKENER:

Sættes der nye køkkener op?

Helhedsplanen omfatter ikke en generel køkkenudskiftning. Enkelte boliger bygges om, hvor køkkenet ændrer placering. Her vil der blive opsat nye køkkener. Detaljerne for disse nye køkkener skal fastlægges i detailprojekteringen. Udgangspunktet forventes at være, at der findes frem til en passende standardmodel.

VARMEANLÆG

Vil der blive sat radiator op i køkkenet – og hvor?

Når varmeanlægget bliver renoveret må det påregnes, at det opgraderes til dagens standarder og normer. Det vil blandt andet indebære etablering af en varmekilde i køkkenerne, så der sikres en god varmefordeling i boligen.

Det kan imidlertid blive en praktisk udfordring at finde et passende sted. Det er en problemstilling, der skal behandles under bearbejdningen af projektet. I første omgang er det vigtigt at rådgiverne får indsigt i et repræsentativt udsnit af de indretningsforholdene i køkkenerne.

VENTILATION:

Forventes der etableret nye skakte og hvor? Hvis der skal etableres skakt i entréen hvor skal man så have overtøj og sko?

Der forventes etableret nye skakte til ventilation og nye installationer. Landsbygefonden kræver, at der er gode adgangsforhold til skaktene. Der er lavet foreløbige skitser for mulige føringsveje, men de endelige løsninger for skakte til de forskellige boligtyper skal detailudformes i projekteringen.

Det vil være det muliges kunst at få plads til installationerne - og samtidig tilgodese funktionaliteten i boligerne.

Hvor skal ventilationsfordeling etableres?

I de typiske boliger i etageblokkene forventes ventilationsfordeling at ske i entreen.

Skal alle lofter sænkes?

Det er ikke forventningen at alle lofter i boligerne skal sænkes. I de typiske boliger i etageblokkene er det forventningen, at loftet i entreen sænkes, så der kan etableres fordeling af ventilationskanaler. Rørkasser i til ventilationsføringsveje vil være en oplagt mulighed i rum med få rør.

Bliver anlæggene centrale eller decentrale?

Den umiddelbare forventning er, at der i blokkene etableres et ventilationsoplæg pr. opgang. I rækkehusene er den umiddelbare forventning, at der etableres små individuelle anlæg pr. bolig. Den endelige ventilationsløsning skal detailudformes i projekteringen.

Vil der være mulighed for at beboerne kan regulere ventilationen?

Styring af ventilation forventes at være med udgangspunkt i en fugtføler. Basisluftskifte iht. bygningsreglementet skal sikres, hvorfor ventilation skal køre. Der vil være en nødafbryder til brug ved helt særlige tilfælde. Detaljerne i ventilationssystemet vil blive fastlagt i projekteringen.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

FØLGEGARBEJDER VED INSTALLATIONSARBEJDER

Hvilke følgearbejder vil der blive udført i køkkenerne?

I forbindelse med udskiftning af installationer og etablering af ny ventilation vil der være nogle følgearbejder i køkkenerne. Føringsveje må forventes at være faste. Men da køkkenerne er forskellige, må nogle af følgearbejderne forventes at skulle tilpasses de konkrete forhold.

Hvordan repareres lofter og gulve efter udskiftning af radiatorer?

Der vil blive udført pletreparationer. Ved udskiftning af varmeinstallationerne vil det være oplagt at genbruge de lodrette føringer, og evt. afproppe hvor gamle huller ikke genbruges. De konkrete løsninger vil blive defineret nærmere i detailprojekteringen af projektet.

Gassen bliver nedlagt – hvad sker der hvis jeg fortsat har et gammelt gaskomfur

I de fleste boliger er komfurer med el. I de boliger hvor der fortsat er gaskomfur vil der blive tilbudt et alternativ med el, når gassen nedlægges. De nærmere detaljer vil blive fastlagt i den videre detaljering af projektet.

KLOAKRENOVERING:

Vil gulv afløb i kældre og i trappeopgange blive skiftet og vil der blive etableret stormflodssikring?

Detaljerne i kloakprojektet er ikke fastlagt endnu. Der er tale om en kloakreovering, ikke udskiftning. Mht. afløb i kældergulve, hvor der vil ske en nærmere vurdering og prioritering i relation til det samlede kloaksystem. Umiddelbart er der ikke lagt op til etablering af stormflodssikring, men de endelige detaljer i kloakprojektet vil som sagt blive fastlagt senere.

Vil der blive etableret LAR-løsninger i forbindelse med reovering af kloakker?

Kloakkerne skal reoveres. Projektet skal detailprojekteres ud fra tv-inspektion, og forventes at være en kombination af reparation (strømpeforing) og udskiftning af ledninger.

Der er ikke planer om lokal nedsivning af regnvand i projektet og dermed frakoble regnvand fra afledningen. Den økonomiske motivation ved frakobling af regnvand kan være en reduktion i tilslutningsbidraget, men det kræver at en stor del af regnvandsafledningen frakobles (50% af befæstet/bebyggede arealer). Det er i Mosegårdsparken vurderet, at udgifterne til frakobling af regnvand overstiger den reduktion, der kan opnås i tilslutningsbidrag.

Vil der blive forberedt for separering af spildevand og regnvand?

Frem til 2055 er det planen at implementere separering af spildevand og regnvand i kommunen, men det er frivilligt for nu. Der er ikke fastlagt tidspunkt for separering af regnvand ved Stolpehøj.

På sigt vil det det betyde, at regnvandssystemet på privat grund skal føres separat frem til brønd ved skel mod offentlig vej for at muliggøre fremtidig tilkobling på regnvandsledning i vej, når området er udbygget med separat regnvandssystem. Det er dog usikkert hvornår det sker, og der er ikke aktuelle planer for at etablere separat regnvandssystem.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

Der er ikke i kloakrenoveringen budgetlagt en separering af regnvand. Der vil dog være opmærksomhed på punktet i forbindelse med den konkrete udformning af kloakprojektet, herunder om der nogle steder hvor det vil være nemt og billigt at etablere separering relateret til de nødvendige kloakarbejder.

ALTANER:

Fjernes altaninddækningerne i forbindelse med etablering af nye altaner?

Det er nødvendigt at nedtage altaninddækningerne i forbindelse med etablering af nye altaner. Selve altanudskiftningen er et nødvendigt, støttet arbejde. Det har udløst mere støtte fra Landsbyggefonden ikke at sætte nye inddækninger op efter altanudskiftningen. De gamle vil ikke kunne genopsættes.

Der er opmærksomhed på, at mange beboere er glade for inddækningerne. Afdelingen kan overveje et "privat" inddækningsprojekt efter helhedsplanen.

Hvor store bliver de nye altaner?

Størrelsen af de nye altaner vil afhænge af statik, økonomi og myndighedernes godkendelse. Det umiddelbare udgangspunkt er at størrelse og udformning er tro overfor den oprindelige arkitektur.

I blok 1 og 2 har der været forhåndsdialog med myndighederne, som ser positivt på at gøre altanerne lidt større.

I blok 3 og 4 krager altanerne i dag langt ud fra facaden. Umiddelbart kan det forventes, at størrelsen kommer til at svare til de oprindelige altaner. Den endelige udformning vil afhænge af statikken.

I blok 5 og 6 er det planen, at plantekasser udgår. Det vil i praksis betyde et lidt større areal. Selve udformningen af altanen, herunder om den skal være med skrå afskårne hjørner eller firkantede hjørner, er en del af detaljeringen af projektet. Ved en evt. ændring af udseende skal det godkendes af byggesagsmyndigheden.

VINDUER:

Kan vinduerne i blokkene blive udadgående efter renoveringen?

Detaljerne i projektet vil blive detailprojekteret efter beboermødet. Ideen tages med i det videre arbejde.

Vil der blive etableret særlig sikring mod støj i de nye vinduer med lydglas?

Der er ikke indregnet lydglas i budgettet for vinduesudskiftningen og vil være en merudgift. I det videre arbejde med projektet kan der foretages en vurdering af støjforhold samt evt. reduktionsmulighed med lydglas.

ADGANGSDØRE:

Kan der etableres udvendig låsemulighed i nye hoveddøre, alternativt at der er afsat plads til låse-eftermontering?

I forbindelse med udskiftning af vinduer i blokkene vil hoveddøre også blive udskiftet. Normalt er terrassedøre/ hoveddøre ikke udstyret med udvendig lås som en hoveddør. Det må forventes at være en dyrere løsning, og sikkerhed bør overvejes. Detaljerne i projektet vil blive detailprojekteret efter beboermødet og afklaret med følgegruppen og fokusgruppen.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

Hvad sker der med adgangsdørene til blokkene og kælderdørene i helhedsplanen? Kan der sættes dørpumpe med forsinkelse på, hvilket vil hjælpe rollatorbrugere? Kan der sættes chip på kælderdørene for nemmere adgang med cykler og barnevogne?

Adgangsdørene til blokkene og kælderdøre er ikke indeholdt i helhedsplanen. Forbedring af funktionaliteten af dørene kan eventuelt tages op som et driftsarbejde.

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER:

Hvordan forventes udlejningen at foregå?

Udlejning af tilgængelighedsboligerne forventes at ske på samme måde som de øvrige boliger i Mosegårdsparken. Der forventes ikke at der bliver stillet kriterier op for at få tildelt en tilgængelighedsbolig – f.eks. forventes det ikke at være en betingelse at man er i kørestol eller lignende. Beboerne i de boliger, der bygges om til tilgængelighedsboliger, forventes at kunne vælge at blive permanent genhuset i en anden bolig eller blive i den ombyggede bolig.

Vil der blive etableret hæve-sænkebord i køkken i tilgængelighedsboliger?

Nej, køkkener vil blive funktionelle, men ikke udstyret med hæve-sænkebord. Det er tilgængelighedsboliger, ikke handicapboliger med fuld kommunal anvisning.

Vil der blive etableret flere handikapparkeringspladser i forbindelse med tilgængelighedsboliger?

Der er ikke stillet krav om handikapparkeringspladser fra Landsbygefonden, og der forventes ikke at være myndighedskrav til flere handikapparkeringspladser ved ombygning af familieboliger til tilgængelighedsboliger, idet det ikke er en anvendelsesændring. Eventuelle myndighedskrav vil blive efterlevet. Det vil være hensigtsmæssigt i det videre arbejde med projektet at tjekke og sikre, at der er handikappladser i nærhed af tilgængelighedsboligerne. Parkeringsforhold skal ske indenfor myndighedsmæssige rammer.

Kan alle lejlighederne i Mosegårdsparken mærkes ud fra klassifikationerne for tilgængelighed "A, B, C" efter helhedsplanen?

Det er en beslutning, som afdelingen kan tage op, når helhedsplanen er godt på vej.

Landsbygefondens krav til tilgængelighedsboligerne svarer ikke helt til kravene i ovennævnte klassifikation for tilgængelighed.

ØVRIGE SPØRGSMÅL TIL INDHOLDET I HELHEDSPLEANEN:

Lægges der nye gulve i boligerne og/eller rettes gulve op, hvor de hænger og/eller knirker som følge af omfattende afhøvling?

I projektet indgår der ikke opretning af gulve eller etablering af nye gulve i boligerne. I enkelte boliger, der bygges om indvendigt, vil det være nødvendigt at udføre arbejder med gulve.

Hvad er omfanget af elarbejder? Bliver der etableret ny el/ flere stikkontakter?

Elinstallationerne renoveres/ udvides ikke generelt i boligerne. Der etableres ny el i de nye badeværelser, med antal udtag iht. gældende regler. I boliger, der ombygges, vil der blive etableret nye elinstallationer i nødvendigt omfang.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

Sættes der røgalarmer op i hvert lejemål, tilsluttet til el-nettet?

Etablering af røgalarmer er ikke en del af projektet. Evt. myndighedskrav i forbindelse med ombygning af lejligheder vil blive overholdt, herunder evt. krav om røgalarm.

Bliver der brand- og lydisoleret i etagedæk og kuldebrosisoleret langs ydervægge i bjælkelag?

Ændring af etagedæk med brand- og lydisolering samt isolering langs ydervægge er ikke en del af projektet. I forbindelse med altanudskiftningen i etageblokkene forventes der isoleret for at bryde kuldebro.

Bliver der isoleret i lofter i kældre, så der bliver mindre fodkoldt i stuelejligheder – særligt fremhæves problemet i blok 1 og 2?

Isolering af lofter i kældre indgår ikke i projektet. Der vil umiddelbart være synergi ved at udføre arbejdet samtidig med at kældre er tømte, men der skal også være opmærksomhed på, at der er mange rørinstallationer i kælderlofter. Der vil være en merøkonomi ved loftisolering i kældre. Såfremt afdelingen ønsker det, kan rådgiver fremadrettet undersøge mulighed for at udvide projektet med tiltaget.

Vil der blive opsat el-ladestandere?

Opsætning af el-ladestandere er ikke en del af helhedsplanen.

Vil der ske noget med det stigende antal skægkræ/sølvfisk?

Bekæmpelse af skægkræ indgår ikke i projektet. Bedre indeklima/ventilation, nye installationer og badeværelser m.v. kan muligvis hjælpe på problemstillingen, men sigtet med disse tiltag er for så vidt ikke skægkræ behandling men byggeteknisk behov/ nedslidning. Ved en skægkræ behandling ved skadedyrsfirma kan det ikke garanteres, at der ikke vil opstå skægkræ igen.

GENHUSNING:

Skal alle kælderrum tømmes?

Ja, det er udgangspunktet. Det skyldes, at håndværkerne skal kunne komme ind og arbejde med rørinstallationerne.

Hvad sker der med lejetab?

I budgettet for genhusningen indgår der et afsætningsbeløb til at dække lejetab under renoveringen, hvor boligerne ikke er beboede.

Er pavilloner indtænkt i genhusningsplanen?

Der er en positiv forventning til, at der frem mod renoverings start kan opbygges en pulje af genhusningsboliger i Mosegårdsparken til at dække behovet. Det er ud fra en fremskrivning af de sidste par års fraflytningsprocenter. Det kan dog være svært at spå om fremtiden, og bliver det nødvendigt, kan der blive tale om at supplere med pavilloner. Pavilloner er en dyr genhusningsløsning og kræver også en del planlægning, herunder byggetilladelse, forsyning etc. og er derfor en "plan B".

Hvad sker der med den kommunale anvisning, når der skal opbygges en pulje af genhusningsboliger?

Gentofte Kommune har desværre fastholdt sin ret til at anvise 25 % af boligerne, der kommer til udlejning i Mosegårdsparken. Det vil betyde, at det vil tage lidt længere tid at opbygge genhusningsboligpuljen.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

Kommunen er blevet opfordret til at frafalde sin ret til anvisning i en periode, men har fastholdt den med henvisning til behovet for anvisningsboliger og den lille kapacitet af almene boliger i kommunen.

Hvad gør jeg hvis jeg ikke kan forstå dansk?

Ved genhusningssamtalen kan der, hvis det er bydende nødvendigt, tilknyttes en tolk. Oftest vil der dog være en i husstanden, som kan dansk. Det er erfaringsmæssigt for omfattende at oversætte alt skrevet materiale.

ØKONOMI:

Hvor lang løbetid har lånene fra Landsbyggefonden, og hvad vedrører aftrapningen?

Lånenes varighed er 30 år. Der er støttede og ustøttede lån, med forskellig ydelse (afdrag+rente).

De støttede lån er budgetlagt med en årlig ydelsesprocent på 3,6% og de ustøttede en ydelsesprocent på 6.0%. Den endelige ydelse på de ustøttede lån vil afhænge af renten, når lånet optages ved skema C.

Der bidrages med et driftslån (støttelån) til afdelingen fra Landsbyggefonden. Støtten bruges til at afdrage på lånene, og dermed mindske påvirkningen af låneydelserne i afdelingens regnskab. Det er denne støtte, der aftrappes årligt med 9 kr./m² efter 4 år, og lånet tilbagebetales når helhedsplanslånene (det støttede og ustøttede lån) er indfriet.

Er der indregnet 10-20 % til uforudsete udgifter?

I den rent ustøttede sag er der en afsætningspost til uforudsete udgifter.

I den støttede sag er det ikke tilladt at sætte af til uforudsete udgifter, derimod skal uforudsete udgifter afklares i en dialog med Landsbyggefonden.

PROCESSER OG GENNEMFØRELSE AF RENOVERINGEN:

Hvad er tidsplanen for projektet?

I informationsfolderen er vedlagt en foreløbig tidsplan for projektet. Tidsplanen fremgår på side 41. Byggestart af storskalarenoveringen forventes p.t. i 2025 og forventes at pågå i to år.

Inden udarbejdelse af det endelige udbudsprojekt forventes der udført en prøvebolig. Det forventes at ske i 2023.

Hvorfor skulle projektet godkendes i 2021?

Projektets støttemidler indgår i Landsbyggefondens anlægsrammer for 2020-2021. Det betød, at det senest var i 2021, at der var mulighed for at sige ja til tilsagnet.

Er projektet både godkendt af kommunen, afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen?

Projektet er godkendt af henholdsvis afdelingsmødet, Gentofte Kommune og organisationsbestyrelsen i Gentofte Ejendomsselskab i 2021. Processerne blev kørt parallelt, så projektet var godkendt af alle parterne ved udgangen af 2021, hvorefter Landsbyggefonden gav endeligt tilsagn i starten af 2022.

Spørgsmål og svar vedr. helhedsplanen

Hvad er planerne for byggepladsindretning – etapedeling, rækkefølgeplan, placering af skurby, parkering af entreprenørbiler, materialeoplag etc.?

Den nærmere beskrivelse af rammerne for gennemførelse af byggeriet er ikke fastlagt endnu og er en del af projekteringsarbejdet.

Selve byggeriet forventes gennemført i en "rullende udførelse" hvor man starter i én ende og løbende arbejder sig fremad. Rækkefølgen er ikke fastlagt endnu. Det kan forventes, at boliger med omfattende ombygningsarbejder tager længere tid at renovere end standardboliger.

Der må forventes synlig byggeaktivitet, når renoveringen pågår, og plads til at entreprenøren kan gennemføre arbejdet – oplag, skurby etc.