

HELHEDSPLANENS INDHOLD

GENERELT

Det er svært at overskue, hvad helhedsplanen indeholder, hvad der er nødvendigt, hvad der er støttet og hvad der ikke er støttet osv. Kan vi få en bedre formidling af det?

- Det er kompliceret stof, så det er ikke så underligt at det kan være svært at gennemskue. Følgegruppen har i samarbejde med KAB og rådgiverne udarbejdet en forenklet oversigt over arbejder i helhedsplanen, der ligger på afdelingens hjemmeside. Her ligger der også det godkendte dispositionsforslag fra 20.09. 2023, hvor man kan se de foreløbige tegninger af facader, badeværelsesindretninger mm.

Der er mange ting i afdelingen, som trænger meget til reovering eller udskiftning. Hvis der bliver stemt nej næste gang, kommer der så en driftsplan, der sikrer at de nødvendige arbejder faktisk bliver gjort?

Ja - der er mange nødvendige arbejder at gennemføre i Mosegårdsparken, og hvis der bliver stemt nej ved en ny afstemning, står afdelingen i en ny situation. I det tilfælde skal der fremsættes et forslag til, hvordan nødvendige arbejder kan udføres. Hvis de nødvendige arbejder skal gennemføres over driften, skal afdelingen selv finansiere det fuldt ud. Det vil forventeligt blive både dyrere og mindre sammenhængende løsninger end med en helhedsplan, og nogle af de støttede tiltag, der skal fremtidssikre afdelingen, må forventes at udgå.

Bliver det muligt at få nogle ekstra individuelle arbejder med, hvis man selv betaler?

- Det er ikke fastlagt endnu. Udvalgte elementer kan give god værdi at have med som valg og tilvalg, men anbefalingen er at begrænse omfanget, da det komplicerer byggeprocessen. Erfaringen er, at mange valgmuligheder øger risiko for fejl og gør arbejdet dyrere.

VINDUER OG DØRE

Er det plasticvinduerne eller trævinduerne, som bliver udskiftet?

- Målet er at få alle vinduer udskiftet, men det er plasticvinduerne, der er i dårligst stand, så de har højeste prioritet. Derudover er det også nødvendigt at skifte trævinduer i badeværelser til aluminiumsvinduer, der kan holde til fugten.

Kan vinduerne i blokkene blive udadgående efter reoveringen?

- Ideen tages med, når vinduerne bliver detailprojekteret

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

- Der er ikke indregnet lydglas i budgettet for vinduesudskiftningen. Der er foretaget en vurdering af støjforholdene, og støjbelastningen er ikke høj nok til, at der kan opnås støtte til ekstra sikring.

Kan der etableres udvendig lås på nye havedøre?

- I forbindelse med udskiftning af vinduer i blokkene vil havedørene også blive udskiftet. Normalt er havedøre ikke udstyret med udvendig lås som en hoveddør. Det må forventes at være en dyrere løsning, men muligheden overvejes.

Hvad sker der med adgangsdørene til blokkene og kælderdørene? Kan der fx etableres dørpumpe med forsinkelse eller lettere adgang med chip?

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

ALTANER

Fjernes altaninddækningerne i forbindelse med etablering af nye altaner?

- Ja, det er nødvendigt at nedtage altaninddækningerne i forbindelse med etablering af nye altaner. Selve altanudskiftningen er et nødvendigt arbejde, der er støttet af Landsbyggefonden, men der er ikke støtte til at opsætte nye inddækninger efter altanudskiftningen.

Altanerne udformes sådan, at man kan inddække dem senere.

Hvor store bliver de nye altaner?

- Det umiddelbare udgangspunkt er, at størrelse og udformning skal være 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 kan det forventes, at størrelsen kommer til at svare til de oprindelige altaner.
 - I blok 5 og 6 er det planen, at plantekasser udgår. Det vil i praksis betyde et lidt større areal.

De første og foreløbige skitser til de nye altaner kan ses i dispositionsforslaget, der ligger på hjemmesiden.

HAVER TIL STUELEJLIGHEDER I BLOK 5 OG 6

Hvorfor skal der laves haver til stuelejligheder i blok 5 og 6?

- Det er for længe siden besluttet af afdelingsmødet, at der skal etableres haver til stuelejlighederne i blok 5 og 6, derfor er det taget med i helhedsplanen. Private haver og en trappe fra bolig til have vil øge herlighedsværdien og skabe mere liv på store grønne arealer.

Kan vi ikke spare penge ved at lade være med at lave haver til stuelejlighederne?

- Da altanerne skal skiftes pga. kuldebroer, er det en lidt billigere løsning at lave en trappe ned til haven end at opsætte en ny altan. Etablering af haver er en del af økonomien i de fuldt støttede 'miljøarbejder', men de enkelte havers indretning betales af den kommende lejer.

Hvordan udformes de nye trapper?

- Det er planen, at trapperne bliver udformet, så de placeres vinkelret på bygningen.

UDEAREALER

Vores udearealer er jo egentlig ret gode - kan man tage dem ud af projektet for at spare penge?

- Både ja og nej – vi kan godt tage det helt ud af projektet, med det er et af de elementer, som vi får fuld støtte til hos Landsbyggefondens, så det er et sted, hvor afdelingen kan få nogle billige forbedringer. Så umiddelbart er det ikke planen, at det bliver taget ud.

FACADER

Bliver gavlene efterisoleret?

- Målet er, at alle gavle på etageblokkene bliver efterisoleret. Landsbyggefondens giver støtte til dette for at minimere kuldebroer og forbedre indeklimaet i gavlboligerne. Men det afhænger af økonomien, som først er kendt, når der er indhentet priser. Det er muligt, at løsningen bliver mindre omfattende, fx reparation af nedbrudte fuger, så murværket bliver fugt- og vindsikret.

BADEVÆRELSE

Er det virkelig nødvendigt at renovere badeværelserne – kan man ikke nøjes med at skifte faldstammerne?

- Pt. er det planen, at alle badeværelser renoveres, da de generelt er i dårlig stand og uden vådrumsmembran. Når installationerne skal udskiftes, ændres deres føringsveje, og derfor anbefaler rådgiverne, at der samtidig sker renovering af alle badeværelserne.

Badeværelserne er enten som de originale, eller har været gennem flere renoveringer. Erfaringen er, at badeværelserne er i så forskellig stand, at det er den bedste løsning at totalrenovere dem, både økonomisk og driftsmæssigt.

Når man selv har renoveret sit badeværelse, og det er godkendt af KAB, så burde det vel være godt nok..?

- Følgegruppen har besluttet, at der skal ske en individuel vurdering af de badeværelser, som KAB har godkendt renoveringen af. Badeværelsesrenoveringer kan være meget forskellige – i mange tilfælde er der blot lagt nye fliser ovenpå de gamle. Stand og kvalitet kendes altså ikke ud over det, der visuelt er synligt, og derfor kan der være en risiko for afdelingen. Samtidig er garanti og drift sikret bedre, hvis alle badeværelser er renoveret på samme tid og af samme entreprenør.

Jeg betaler stadig af på min individuelle badeværelsesrenovering. Skal jeg fortsætte med det efter helhedsplanen er gennemført?

- 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?

- Der etableres radiatorer på badeværelserne, da gulvvarme er lidt dyrere i etablering og kan give udfordringer med at leve op til krav for energiforbrug.

Hvor placeres radiatoren i badeværelset?

- Der er mange forskellige bolig- og badeværelsestyper, og placering af radiator kan variere ud fra typen – de foreløbige skitser af badeværelsernes indretning kan ses i dispositionsforslaget, der ligger på afdelingens hjemmeside.

Kan de lange smalle badeværelser i etageblokkene indrettes med brusezone ved facaden i stedet for i midten af rummet?

- Indretningen af de lange smalle badeværelser i etageblokkene er ændret, så bruseområdet nu er ved facaden. Den løsning kræver, at vinduerne sikres mod fugt. Se indretningskitserne i dispositionsforslaget på afdelingens hjemmeside.

Kan den nye ventilation afhjælpe problemet med kondens på vinduerne i badeværelserne?

- Den nye ventilation vil forbedre indeklimaet, men der vil fortsat kunne opstå kondens på vinduerne i badeværelserne. Derfor skal vinduerne være ekstra modstandsdygtige overfor fugt.

Hvordan bliver badeværelserne indrettet?

- Badeværelsernes indretning varierer – de foreløbige plantegninger kan ses i dispositionsforslaget, der ligger på afdelingens hjemmeside. Fokusgruppen, der arbejder med badeværelserne, vil drøfte vask, fliser osv.

Kommer der opbevaringsplads i badeværelset – skab, hylder, andet?

- Som udgangspunkt etableres der ikke skab eller hylder som en del af standardindretningen. Der er i andre projekter god erfaring med at inventar, fx hylder og skabe, etableres af den enkelte beboer ud fra ønsker og behov, når renoveringen af boligen er afsluttet.

VENTILATION

Er ventilationsløsningen til diskussion?

- Det er endnu ikke endeligt besluttet, hvilken løsningen det bliver. Vi har fået den bundne opgave at finde den løsning, hvor vi får mest kvalitet for pengene.

Bliver anlæggene centrale eller decentrale?

- Den umiddelbare forventning er, at der i etageblokkene etableres et ventilationsoplæg pr. opgang. I rækkehusene er den umiddelbare forventning, at der etableres små individuelle anlæg til hver bolig. I forbindelse med, at der arbejdes på at finde besparelser i projektet undersøges de forskellige løsningsmuligheder nærmere.

Skal der laves nye skakte til ventilationen - og hvor?

- Der forventes etableret nye skakte til ventilation og nye installationer. I de typiske boliger i etageblokkene forventes det at ske i entreen. Der er lavet foreløbige skitser for mulige føringsveje, men de endelige løsninger for skakte til de forskellige boligtyper skal detailudformes i projekteringen. Et af kravene er, at det skal være let at komme til skaktene, når de skal serviceres.

Hvis der skal etableres skakt i entréen, hvor skal man så have overtøj og sko?

- Det vil være det muliges kunst at få plads til installationerne - og samtidig tilgodese funktionaliteten i boligerne. De foreløbige skitser til nye føringsveje kan ses i mappen med dispositionsforslag, som ligger på hjemmesiden.

Skal alle lofter sænkes?

- I de typiske boliger i etageblokkene er det forventningen, at det kun er loftet i entreen der skal sænkes, så der bliver plads til ventilationskanaler. I andre rum, hvor der skal føres ventilationskanaler, er det planen at lave rørkasser.

Vil der være mulighed for at beboerne kan regulere ventilationen?

- Ventilation forventes som udgangspunkt at bliver styret ved hjælp af en fugtføler, for at sikre at der er tilstrækkeligt luftskifte. Der vil være en nødafbryder til brug ved helt særlige tilfælde. Detaljerne i ventilationssystemet vil blive fastlagt i projekteringen.

VARMEANLÆG

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 afproppe de huller, der ikke genbruges. De konkrete løsninger vil blive fastlagt i detailprojekteringen af projektet.

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

- Det er planen at der skal opsættes varmekilde i køkkenerne. Det kan blive en praktisk udfordring at finde et passende sted i alle køkkener, men rådgiverne arbejder på at finde gode løsninger.

KLOAK

Hvad skal der ske med kloakkerne?

- Kloakkerne skal renoveres. Projektet skal detailprojekteres ud fra tv-inspektion, der er gennemført i starten af 2023, og forventes at være en kombination af reparation (strømpeforing) og udskiftning af ledninger.

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

- Der er ikke planer om lokal afledning af regnvand (LAR) i projektet. LAR-tiltag som faskiner og regnbede kan bl.a. finansieres gennem en reduktion i tilslutningsbidraget, men det kræver, at en meget stor del af regnvand afledes på grunden i stedet for at blive ledt til kloakken. I Mosegårdsparken er det vurderet, at udgifterne til frakobling af regnvand overstiger det beløb, vi kan spare på tilslutningsbidraget.

Vil der blive forberedt for separering af spildevand og regnvand?

- Kommunen planlægger at separere spildevand og regnvand frem mod 2055, men der er ikke aktuelle planer for at etablere separat regnvandssystem, og der er ikke fastlagt tidspunkt for separering af regnvand ved Stolpehøj.

Vil gulv afløb i kældre og i trappeopgange blive skiftet?

- Detaljerne i kloakprojektet er ikke fastlagt endnu, men der bliver tale om en kloakrenovering - ikke en udskiftning. Mht. afløb i kældergulve vil der ske en vurdering og prioritering, når projektet detaljeres.

Vil der blive etableret stormflodssikring?

- Umiddelbart er der ikke lagt op til etablering af stormflodssikring, men de endelige detaljer vil blive fastlagt senere.

Bliver kloak-stikledninger til rækkehusene renoveret? I dag er der ikke højvandslukke.

- Den kommende projektering og økonomi vil afgøre, om der kommer højvandslukke.

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Er tilgængelighedsboligerne stadig del af planen?

- Nej, Landbygefonden har givet lov til, at tilgængelighedsboligerne bliver taget ud af projektet for at spare penge.

ANDET...

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

- Brand- og lydisolering af etagedækkende samt kuldebrosisolering langs ydervægge er ikke en del af projektet. Dog arbejdes der på at bryde kuldebroer i forbindelse med udskiftning af altanerne.

Bliver kælderlofter isoleret, så der bliver mindre fodboldt i stuelejligheder (især i blok 1 og 2)?

Isolering af lofter i kældre indgår ikke i projektet. da der er mange rørinstallationer i kælderlofter, der gør det vanskeligt at få plads til isolering. Rådgiverne har anbefalet en løsning, hvor kældrene gøres varmere med etablering af radiatorer og nye kældervinduer. Dette må forventes at betyde en merøkonomi, men det er aftalt, at der indhentes en på arbejdet. Hvis det skal gennemføres som en del af helhedsplanen, vil det indgå i en ny afstemning efter der er hentet priser hjem (se mere herom i afsnit om økonomi).

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.

Sættes der røgalarmer op i hvert lejemål?

- Etablering af røgalarmer er ikke en del af projektet.

Vil der blive opsat el-ladestandere?

- Nej, opsætning af el-ladestandere er ikke en del af helhedsplanen.

Er der renovering eller udskiftning af knirkende gulve med i planen?

- Nej, det er ikke en del af helhedsplanen.

Spørgsmål og svar om helhedsplanen

Bliver der malet i boligerne?

- Der bliver kun malet de steder, hvor vi ændrer noget – fx når badeværelset renoveres eller hvis der kommer nogle skader, fx når der bliver sat en ny radiator op.

Bliver gamle stofledninger og loftsudtag i boligerne udskiftet?

- Nej, det er ikke en del af helhedsplanen.

Bliver de indvendige døre i lejlighederne skiftet eller renoveret?

- Nej, det er ikke med i planen.

Sættes der nye køkkener op?

- Helhedsplanen omfatter ikke en generel køkkenudskiftning. Der kan dog i forbindelse med installationsarbejderne være nogle følgearbejder i køkkenerne. Da køkkenerne er forskellige, må nogle af følgearbejderne tilpasses de konkrete forhold.

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.

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

- Bekæmpelse af skægkræ indgår ikke i projektet. Bedre indeklima, nye installationer og badeværelser m.v. kan muligvis hjælpe på problemstillingen. Kontakt ejendomskontoret, hvis du har problemer med skægkræ – eller læs gode råd her: <https://www.bolius.dk/saadan-faar-du-bugt-med-skaegkrae-i-boligen-91693>

GENHUSNING

GENHUSNINGSBOLIGER

Hvor skal jeg bo mens min lejlighed bliver renoveret?

- Planen er, at alle bliver midlertidigt genhuset i Mosegårdsparken. Der er en positiv forventning til, at der kan opbygges en pulje af genhusningsboliger i Mosegårdsparken til at dække behovet.

Er pavilloner indtænkt i genhusningsplanen?

- Hvis det bliver nødvendigt, kan der blive tale om at supplere med pavilloner, men det er en dyr genhusningsløsning og kræver også en del ekstra planlægning.

Må man sige nej til en genhusningsbolig, hvis der fx er skimmel eller den er meget slidt?

- Der skal naturligvis ikke være skimmel i den bolig, man bliver genhuset i.
 - **Ved midlertidig genhusning** vil boligen være rengjort ved indflytning. Sammen med ejendomskontoret sørges der for, at boligen er i en rimelig stand ved indflytning. Boligen vil være fuldt funktionsklar, men man skal IKKE forvente at flytte ind i en fuld istandsat bolig. Der vil være ting, man skal leve med.
 - **Ved permanent genhusning** vil der være mulighed for at benytte boligens vedligeholdelseskonto til istandsættelse af boligen. Når man får et tilbud om en genhusningsbolig, får man altid mulighed for at se boligen, før der takkes ja eller nej til den. Takker man nej til en bolig, vil man sammen med genhusningsteamet kigge på alternativer. Da der er begrænsede genhusningsmuligheder i projektet, skal man være indstillet på, at det næste genhusningstilbud muligvis ikke er meget bedre end det første.

Har man ret til en genhusningsbolig, der er lige så stor som den, man bor i normalt, og som har de samme faciliteter, fx stik til opvaskemaskine?

- Der er forskel på, om man bliver permanent eller midlertidigt genhuset:
 - **Ved midlertidig genhusning** skal boligen være rimelig i forhold til størrelsen af den konkrete husstand og varigheden af genhusningsperioden. Genhusningsteamet fordeler de midlertidige genhusningsboliger mest hensigtsmæssigt ud fra jeres boligsituation og behov. Man kan derfor godt skulle leve med at være genhuset i en lidt større eller mindre bolig i en periode.
 - **Ved permanent genhusning** skal boligen have samme antal rum som nuværende bolig eller et rum mere end antallet af hustrandsmedlemmer. Genhusningsteamet gør, hvad de kan for at finde den bedst mulige løsning sammen med jer.

Hvad sker der med de midlertidige lejekontrakter, som udløber i 2025?

- De midlertidige kontrakter bliver forlænget indtil vi skal bruge boligerne til genhusning, så afdelingen ikke mister penge på 'tomgang'.

Er det muligt at få Gentofte Kommune til at droppe deres anvisningsret?

- Gentofte Kommune har ret til at anvise til 25 % af boligerne, der kommer til udlejning i Mosegårdsparken. Selv om de er blevet opfordret til at afstå fra dette i en periode, har de desværre fastholdt deres anvisningsret. Det betyder, at det vil tage lidt længere tid at opbygge genhusningsboligpuljen. Vi vil blive ved med at argumentere for at, kommunen ændrer praksis.

Hvad gør jeg hvis jeg ikke kan forstå dansk?

- Hvis det er bydende nødvendigt, kan tilknyttes en tolk ved genhusningssamtalerne. Oftest vil der dog være en i husstanden, som kan dansk. Det er erfaringsmæssigt for omfattende at oversætte alt det skriftlige materiale.

Kan man risikere at miste sin bolig, hvis man bliver permanent genhuset?

- Den permanente genhusning er et tilbud til dem, der bor i en bolig, der ændres i væsentlig grad. Da tilgængelighedsboliger og ombygning af små boliger udgår af projektet, drejer det sig om de boliger, der får tilføjet en have. Hvis man gerne vil tilbage til sin bolig kan man det – hvis ikke man vil tilbage, vil man blive tilbudt permanent genhusning i en anden bolig i Mosegårdsparken.

FLYTNING

Er det stadig planen, at vi skal tømme vores kælderrum?

- Ja, det er desværre nødvendigt for at håndværkerne kan komme til at skifte rør.

Skal vi selv betale for vores flytning?

- Alle, der skal genhuses, bliver kompenseret for deres flytteudgifter. Der er to modeller, som man kan vælge imellem: Enten står KAB for at bestille og betale flyttefirmaet – eller også står man selv for sin flytning og får udbetalt en godtgørelse efterfølgende.

Får vi, krone til krone, dækket vores udgifter til flytning?

- En flytning med flyttefirma, som KAB står for, indeholder følgende:
 - Levering af flyttekasser

- Flytning
- Afhentning af flyttekasser
- 3 handyman-timer (ekstra handyman-timer kan bevilges)

I samråd med genhusningskonsulentten kan der skal bevilges ekstra hjælp til nedpakning og udpakning. Genhusningsteamet sørger for bestilling og betaling af flyttefirmaet.

- **Flytning med godtgørelse:** Vælger du selv at stå for din flytning, kan du efterfølgende få udbetalt godtgørelse til dækning af dine flytteudgifter. Godtgørelsens beløb afhænger af antal rum i din kontraktbolig:

- 2-rum 6.000 kr.
- 3-rum 8.000 kr.
- 4-rum 10.000 kr.

Beløbet skal dække alle flytteudgifter og udbetales, når der er afholdt fraflytningssyn i boligen. Ved midlertidig genhusning udbetales godtgørelse både ved udflytning og tilbageflytning.

VEDLIGEHOLDELSKONTO

Er der en vedligeholdelseskonto knyttet til ens genhusningsbolig?

- **Ved permanent genhusning** i en anden bolig, vil du modtage en lejekontrakt på den nye bolig og der vil høre en vedligeholdelseskonto til lejemålet. Beløbsstørrelsen på vedligeholdelseskontoen bliver oplyst, når boligen tilbydes til jer som permanent genhusning.
- **Ved midlertidig genhusning**, har man ikke en almindelig lejekontrakt på genhusningsboligen. Man er fortsat lejer på sin kontraktbolig i perioden. Man låner blot en anden bolig i perioden. Man har derfor ikke adgang til boligens vedligeholdelseskonto i genhusningsperioden.

ØKONOMI

BEBOERNES ØKONOMI

Kan vi risikere at stige mere i husleje end det, vi har stemt om?

- Hvis huslejen stiger mere, end det I har godkendt på afdelingsmødet i 2021, skal der en ny afstemning til.

Hvornår bliver man varslet hvilken huslejestigning man får – og stiger huslejen på én gang?

- Huslejestigningen bliver varslet til den enkelte beboer 3 måneder inden den træder i kraft. Man begynder først at betale den nye husleje, når ens bolig er renoveret, og man er flyttet tilbage. Huslejen stiger på én gang i den enkelte bolig. Forventeligt sker huslejestigningen i etaper, i takt med at boligerne bliver færdige.

Beholder man sin boligstøtte, mens man er genhuset?

- **Ved midlertidig genhusning – JA:** Hvis man genhuses midlertidigt, betaler man fortsat leje i sin kontraktbolig i genhusningsperioden. Man beholder derfor også sin boligstøtte i genhusningsperioden.
- **Ved permanent genhusning – NEJ:** Hvis man genhuses permanent, får man en ny lejekontrakt på den nye bolig. Man beholder derfor IKKE sin boligstøtte og skal søge om det på ny, når man flytter ind. Genhusningsteamet vejleder jer, når I skal genhuses.

PROJEKTETS ØKONOMI

Er der indregnet økonomi til uforudsete udgifter?

- I den del af renoveringen, som vi ikke får støtte til, er der afsat penge til uforudsete udgifter. I den del af renoveringen, som Landsbyggefonden støtter, er det ikke tilladt at sætte af til uforudsete udgifter. Der skal uforudsete udgifter afklares i en dialog med Landsbyggefonden.

Hvordan påvirker de stigende byggepriser projektet?

- Økonomien i projektet er udfordret af de stigende priser på materialer og løn til håndværkere. Det betyder, at det kan blive vanskeligt at gennemføre alle de tiltag, som helhedsplanen indeholder.

Hvordan påvirker de stigende renter projektets økonomi?

- Ud over, at priserne på materialer og løn til håndværkerne er steget, er renterne også blevet højere. Det betyder, at finansieringen af den ustøttede sag bliver dyrere. De støttede lån har derimod en fast ydelse, og ændres dermed ikke som følge af rentestigningerne.

Skal der laves besparelser i projektet?

- Følgegruppen har, sammen med KAB og rådgiverholdet, lagt en plan for det videre arbejde. Den indebærer, at enkelte arbejder udgår helt af projektet, blandt andet tilgængelighedsboligerne samt ombygning af nogle af de små lejligheder i etageblokkene. Andre arbejder bliver der indhentet priser på, og efterfølgende bliver det vurderet, om de kan indgå eller skal udgå.

Mange af arbejderne er nødvendige at gennemføre og kan ikke udskydes, men det er vurderet, at enkelte elementer kan tages ud af projektet og gennemføres senere, fx malerbehandling af trappeopgange og renovering af varmeanlæg i rækkehusene.

Væsentlige ændringer i projektet skal godkendes af Landsbyggefonden – og så skal beboerne stemme om helhedsplanen igen

Hvad sker der med lejetab?

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

PROCES

TIDSPLAN

Hvornår går byggeriet i gang??

- Tidsplanen bliver løbende justeret i takt med, at projekt, økonomi og genhusning bliver afklaret, men lige nu er det forventningen, at renoveringen går i gang i starten af 2026 og varer i omkring tre år. Inden det endelige udbudsprojekt udarbejdes, er det planen et der udføres en prøvebolig. Det forventes at ske i 2024. De første genhusninger forventes i slutningen af 2025.

Helhedsplan Mosegårdsparken - 27.06.2023/08.10.2023	2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029				
	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Godkendt dispositionsforslag			•																				
Projektforslag			■	■																			
Prøvebolig				■	■																		
Myndigheds- og udbudsprojekt				■	■	■																	
EU Udbud og prisindhentning					■	■	■	■															
Evt. nyt afdelingsmøde																							
Skema B																							
Udførelsesprojekt																							
Første genhusninger																							
Byggepladsstart																							
Byggeperiode																							
Aflevering																							
Skema C																							

Hvorfor er udførelsesperioden blevet længere end det, vi fik at vide da vi stemte om planen?

- I det informationsmateriale, I modtog, inden I stemte om planen, stod der, at den samlede byggetid forventedes at være cirka to år. Det er rådgivernes vurdering, at dette ikke er muligt, da projektet er komplekst og alle skal genhuses. Derfor er den forventede udførelsesperiode ændret til omkring tre år.

GODKENDELSE AF HELHEDSPANEN

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.

Hvem har godkendt helhedsplanen?

- Projektet er både godkendt af afdelingsmødet, Gentofte Kommune og organisationsbestyrelsen i Gentofte Ejendomsselskab i 2021. Dette skete parallelt, så projektet var godkendt af alle parterne ved udgangen af 2021, hvorefter Landsbyggefonden gav endeligt tilsagn i starten af 2022.

Vi skal vel også have en ny afstemning, hvis indholdet i planen bliver dårligere end det, vi stemte om i 2021 – ikke kun, hvis huslejen bliver højere?

- Ja – der skal en ny afstemning til, hvis planen bliver væsentligt ændret.

Vil der komme en ny afstemning?

- Ja, efter indhentning af tilbud vil der blive indkaldt til et nyt afdelingsmøde om projektet. Så vil de faktiske priser være kendt, og der vil være sket afklaring med Landsbyggefonden.

Hvis – eller når – der kommer en ny afstemning, er det så muligt at man kan stemme om forskellige scenarier?

- Det vil følgegruppen overveje, når vi har indhentet priser fra entreprenørerne.

Vil I overveje en elektronisk afstemning næste gang? Vi gjorde det under Corona, og det fungerede rigtig godt, især for mange af de beboere, som har udfordringer med at møde op personligt.

- Ja, det vil blive undersøgt og overvejet.

UDFØRELSE

Kan vi regne med, at dét, der bliver udført i prøveboligen, vil være præcis dét, som vi kommer til at stemme om – og som bliver udført i resten af boligerne?

- Vi kan ikke garantere, at det bliver præcis det samme – formålet med prøveboligen er jo også at finde ud af, om løsningerne er, som vi vil have dem. Derfor bliver der en evaluering af prøveboligen, så vi kan få justeret projektet der, hvor det er nødvendigt.

Hvilken rækkefølge bliver bygningerne renoveret i?

- Rækkefølgen er ikke fastlagt endnu, men renoveringen forventes at ske i et 'rullende forløb' hvor man starter i én ende og løbende arbejder sig fremad.

Hvad er planerne for indretning af byggepladsen?

- De præcise planer for gennemførelse af byggeriet er ikke fastlagt endnu, men det må forventes, at entreprenøren optager plads til skurby, maskiner, materialedepoter osv. Indretningen af byggepladsen skal ske, så den er sikker og til mindst mulig gene for beboerne.