

Mosegårdsparken – informationsmøde onsdag den 28. juni 2023

Opsamling af spørgsmål og kommentarer fra deltagerne på informationsmødet, hvor der blev givet en status på arbejdet med helhedsplanen og orienteret om, hvad der er planen videre frem



Cirka 50 beboere deltog i mødet. Derudover deltog:

Fra Følgegruppen: Ole, Jack, Jesper og Hanne

Fra KAB: Thomas, Trine (genhusning), Hadi (kundechef), Jeff (drift) og xx

Fra rådgiver: Maria og Christoffer (RUM), Merete (Wissenberg) og Line (KOMMON).

På mødet blev der orienteret om status på arbejdet med helhedsplanen, herunder mulige ændringer i planens indhold, økonomi og tidsplan. Præsentationen fra mødet kan findes på www.mosegaardsparken.com under punktet 'Helhedsplan'.

Genhusning

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

Sv.: 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 fuld 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.

— Sp.: 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?

Sv.: 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 der 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 husstandmedlemmer. Genhusningsteamet gør, hvad de kan for at finde den bedst mulige løsning sammen med jer.

— Sp.: Er det muligt at få Gentofte Kommune til at droppe deres anvisningsret, så der kan frigives boliger til nogle af de ældre, der bor i afdelingen?

Sv.: Opfordringen tages op, og i forbindelse med styringsdialogen vil der blive argumenteret for at ændre kommunens praksis.

— Sp.: Hvad sker der med de midlertidige lejekontrakter, som udløber i 2025?

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

— Sp.: Er det stadig planen, at vi skal tømme vores kælderrum?

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

— Sp.: Kan man risikere at miste sin bolig, hvis man bliver permanent genhuset?

Sv.: 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 tilført 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.

— Sp.: Skal vi selv betale for vores flytning?

Sv.: 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.

— Sp.: Får vi, krone til krone, dækket vores udgifter til flytning?

Sv.: 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 genhusningskonsulenten 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.

— Sp.: Er der en vedligeholdelseskonto knyttet til ens genhusningsbolig?

Sv.: **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

— Sp.: Kan vi risikere at stige mere i husleje end det, vi har stemt om?

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

— Sp.: Hvornår bliver man varslet hvilken huslestigning man får – og stiger huslejen på én gang?

Sv.: Huslestigningen 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 huslestigningen i etaper, i takt med at boligerne bliver færdige.

— Sp.: Beholder man sin boligstøtte, mens man er genhuset?

Sv.: **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.

Tidsplan

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

Sv.: Selve udførelsesperioden er den samme, som tidligere er blevet meldt ud. Men projektet er forsinket så det er forventningen, at håndværkerne går i gang med storskalarenoveringen i starten af 2026. De første genhusninger forventes i slutningen af 2025.

Renovering – indhold i helhedsplan

- Sp.: Vores udearealer er jo egentlig ret gode - kan man tage dem ud af projektet for at spare penge?
Sv.: 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 Landsbyggefonden, så det er et sted, hvor afdelingen kan få nogle billige forbedringer. Så umiddelbart er det ikke planen, at det bliver taget ud.

- Sp: Er det plasticvinduerne eller trævinduerne, som bliver udskiftet?
Sv.: 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.

- Sp.: Er tilgængelighedsboligerne ikke længere en del af planen?
Sv.: Landbyggefonden har givet lov til, at vi undlader at lave tilgængelighedsboliger, så det bliver taget ud af projektet for at spare penge.

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

- Sp.: I siger, at den prøvebolig, der bliver lavet, bliver en undersøgelse af, hvordan bygningen er skruet sammen og hvordan løsningerne skal udføres. Kan vi så også 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?
Sv.: Vi kan ikke garantere, at det bliver præcist 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.

- Sp.: Der er mange ting i afdelingen, som trænger meget til renovering eller udskiftning. Hvis der bliver stemt nej næste gang, kommer der så en driftsplan, der sikrer at de nødvendige arbejder faktisk bliver gjort?
Sv.: 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. 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.
Forhåbentligt kommer Mosegårdsparken ikke til at stå i den situation, men sker det, skal der fremsættes et forslag til, hvordan nødvendige arbejder kan udføres.

- Sp.: Bliver gavlene efterisoleret?
Sv.: Målet er, at alle kolde gavle på etageblokkene bliver efterisoleret. Landsbyggefonden 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.

- Sp.: Bliver det muligt at få nogle ekstra individuelle arbejder med, hvis man selv betaler?
- Sv.: Det er ikke fastlagt endnu. Eventuelle valg- og tilvalgsmuligheder afklares i projektforslagsfasen i dialog med følgegruppen – og vil også forventes drøftet i fokusgrupperne. 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.*
- Sp.: Bliver kloak-stikledninger til rækkehusene renoveret? I dag er der ikke højvandslukke.
- Sv.: Det er forventningen, at alle kloakker renoveres, men det kan ændre sig hvis der ikke er penge nok. Den kommende projektering og økonomi vil afgøre, om der kommer højvandslukke.*
- Sp.: Er det virkelig nødvendigt at renovere badeværelserne – kan man ikke nøjes med at skifte faldstammerne?
- Sv.: 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 teknikerne, at der samtidig sker renowering af alle badeværelserne.*
- Badeværelserne er enten som de originale eller har været gennem flere renoweringer, og erfaringen er, at badeværelserne er i så forskellig stand, at det er den bedste løsning at totalrenovere dem, både økonomisk og driftsmæssigt.*
- Sp.: Vi er nogle (i rækkehusene), som selv har renoveret vores badeværelse – og når det er godkendt af KAB, så burde det jo være godt nok!
- Sv.: Badeværelsesrenoveringer kan være meget individuelle – og i mange tilfælde er der blot lagt nye fliser ovenpå de gamle. Stand og kvalitet kendes ikke ud over det der visuelt er synligt, og rådgiverteamet anbefaler derfor, at alle badeværelser totalrenoveres – også selvom der er beboere, der har fået godkendt deres individuelle renowering.*
- At beholde et allerede renoveret badeværelse (også selvom det er udført efter alle kunstens regler), kan desuden betyde en række og fordyrende følgearbejder. Samtidig er garanti og drift sikret bedre ved at alle badeværelser er renoveret på samme tid og af samme entreprenør. Nye badeværelser i rækkehuse er støttet arbejde, og hvis det besluttes, at der skal ske en 'fredning' af renowerede badeværelser, vil risikoen være på afdelingen.*
- Sp.: Er der renowering eller udskiftning af knirkende gulve med i planen?
- Sv.: Nej, det er der desværre ikke økonomi til.*
- Sp.: Bliver der malet i boligerne?
- Sv.: 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.*
- Sv.: Bliver gamle stofledninger og loftsudtag i boligerne udskiftet?
- Sv.: Det er ikke en del af helhedsplanen.*

— Sp.: Bliver de indvendige døre i lejlighederne skiftet eller renoveret?

Sv.: Nej, det er ikke med i planen.

— Sp.: Hvorfor skal der laves haver til stuelejligheder i blok 5 og 6? Det er da et arbejde, som kan spares væk.

Sv.: 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.

Da altanerne skal skiftes pga. kuldebroer, er det en lidt billigere løsning at lave en trappe ned til haven en 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.

— Sp.: Er ventilationsløsningen til diskussion?

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

Kommunikation og proces

— Sp.: 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?

Sv.: Det er kompliceret stof, så det er ikke så underligt at det kan være svært at gennemskue. Følgegruppen vil i samarbejde med KAB og rådgiverne udarbejde en forenklet oversigt over arbejder i helhedsplanen, der lægges på hjemmesiden

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

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

— Sp.: Hvad sker der, hvis vi stemmer nej næste gang, der er afstemning?

Sv.: Hvis beboerne stemmer nej, er der en ny situation. Så skal der lægges en plan for, hvordan de nødvendige arbejder kan udføres, fx som separate projekter.

— Sp.: 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.

Sv.: Ja, det vil blive undersøgt og overvejet.