

Gentofte Ejendomsselskab 3401-7/0050 Mosegårdsparken – helhedsplan

2. september 2014

Følgegruppemøde nr. 14

Dato: 21. august 2014 kl. 9.30
Sted: bestyrelseslokalet, Stolpehøj 61
(over vuggestuen - ned ad gangen på 1. sal)

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk

www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

Beboerservice

Man - ons kl. 10.00-14.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

Følgegruppe:

<i>Navn</i>	<i>Titel</i>	<i>e-mailadresse</i>	<i>Evt. afbud</i>
Ole Lund Petersen	formand, afd. Bestyrelsen	olelund15@hotmail.com	
Jesper Dalhoff	afd. bestyrelsen	jesper@vickery.dk	X
Hanne M. Olsen	afd. bestyrelsen	hanne.merete@post.tele.dk	
Ole Nyholm	org. bestyrelsen	ole.nyholm@webspeed.dk	
Betina Jarl Darlslund	driftschef, KAB	bjd@kab-bolig.dk	
Per Buch-Larsen	driftsleder, KAB	pbl@kab-bolig.dk	
Henrik Larsen	rådgiver, Henrik Larsen A/S	hl@henrik-larsen.dk	
Betina Carstensen	rådgiver, Henrik Larsen A/S	bc@henrik-larsen.dk	
Karl Aurvig- Huggenberger	rådgiver, Friborg & Lassen A/S	kh@friborg-lassen.dk	
Nanna Brandstrup	rådgiver, Friborg & Lassen A/S	nb@friborg-lassen.dk	
Bente Heltberg	projektleder, KAB	bhe@kab-bolig.dk	

Kontaktoplysninger

Bente Heltberg

Projektleder

T 33 63 12 89

F 33 63 10 09

bhe@kab-bolig.dk

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat nr. 12 og 13.....	2
2. Projekt	2
3. Beboerforhold	3
4. Tids- og handlingsplan.....	4
5. Økonomi.....	4
6. Eventuelt.....	5
7. Næste møde.....	5

Gentofte Ejendomsselskab
3401-7/0050 Mosegårdsparken – helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 14
den 21. august 2014

1. Godkendelse af referat nr. 12 og 13

1.1. Bemærkninger til de sidste to referater
Ingen bemærkninger.

2. Projekt

2.1. Forundersøgelser – afrapportering fra kloak- og miljøundersøgelser

Der er modtaget kloakrapport – cirka 300 sider med foto og skema over hver ledning og brønd. Tilstanden vurderes efter en skala/fysisk indeks, der går op til 10, hvor 10 er den dårligste kategori. Nedenstående oversigt viser den procentvise andel af kloakledninger i kategorien 8-10 for de enkelte blokke i afdelingen.

	Indeks 8-10
Rækkehuse A	91 %
Rækkehuse B	85 %
Rækkehuse C	83 %

	Indeks 8-10
Etagehuse blok 1	50 %
Etagehuse blok 2	78 %
Etagehuse blok 3	33 %
Etagehuse blok 4	75 %
Etagehuse blok 5	69 %
Etagehuse blok 6	79 %

Generelt står det dårligt til, men der er tilsyneladende ikke mange driftsstop. Foring af rør blev nævnt som mulig udbedringsmetode, men det er ikke velegnet her. Der er f.eks. mange afgreninger, og foring anvendes mest under bygninger og andre steder, hvor det er vanskeligt at komme til kloakledningerne. Rapporten sendes til afdelingen, og konklusionerne vil indgå i helhedsplanen.

Mulighederne for LAR er undersøgt, og her er mulighed for et – mindre – tilskud fra kommunen. Tilskuddet vil dog ikke dække udgifterne til et helt nyt separat anlæg, og afledningsafgiften vil heller ikke blive reduceret. LAR vil således være en relativ dyr løsning, og er derfor skubbet lidt ud i fremtiden.

Miljørapporten viser fund af miljøfarlige stoffer i mindre mængder, men der er meget store variationer. Det betyder, at der skal tages flere prøver, når det er fastlagt, hvilke konkrete bygningsdele, der skal arbejdes med. Der er ingen indeklimaproblemer, men mængderne er så store, at der skal tages arbejdsmiljøhensyn, og at affald skal bortskaffes som delvist 'farligt affald'.

2.2. Analyse af afdelingen – første skitse til disposition

Udskudt – se pkt.3.2.

Gentofte Ejendomsselskab 3401-7/0050 Mosegårdsparken – helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 14
den 21. august 2014

3. Beboerforhold

3.1. Opsamling på afdelingsmødet den 26. juni

Mødet forløb fint. Der var fint fremmøde, og bredt set positiv stemning over for projektet. Afstemningen viste et stort flertal for at arbejde videre med projektet, så følgegruppen har fin opbakning.

3.2. Tema-møder – planlægning, emner, form, datoer

Temaerne kan være tilgængelighedsboliger, boligudvidelser i tagetage, rækkehusene, udeområder, køkken og bad – måske samlet i tre temaer om henholdsvis tekniske installationer (inklusive køkken og bad), boligændringer og udeområder.

Rådgiverne fremlagde nyt forslag til proces. De mente, at for at processen kan komme videre, er det nødvendigt at indlede dialogen med Landsbyggefonden (LBF). På nuværende tidspunkt er der ikke overblik over, hvad LBF vil gå ind i, og derfor er det lidt at famle i blinde.

Rådgiverne har talt med LBF, og de mente blandt andet, at hvis man involverer beboerne på dette stadie, så skal det ske i meget overordnede linjer, da der er risiko for, at beboerne arbejder med emner, som LBF ikke finder aktuelle og at derfor ikke kan give støtte til, og som iøvrigt først – måske – bliver til noget om 1½ år. Og det kræver meget tålmodighed.

En anden strategi er at starte dialogen, og så derefter når rammerne er på plads at starte beboerinvolvering, tema-møder osv., hvor rammer så fyldes ud efter beboernes ønsker. Når LBF har modtaget det første materiale, vil de efterfølgende komme på besigtigelse, og give den første tilbagemelding, og her også eventuelt stille krav til planen. Her er pt. en 'ventetid' på omkring 1 år på en besigtigelse.

Følgegruppen kunne acceptere og var enige i betragtningerne, og fandt også, at det er vanskeligt at komme videre fordi rammerne ikke er kendte – møderne kører i cirkel.

Det blev besluttet, at tema-møderne udskydes til senere. Der udsendes information til beboerne (udkast forelægges følgegruppen), og at den foreløbige plan indsendes til LBF. Det er vigtigt at understrege, den første ansøgning ikke er bindende, og at der sagtens kan ændres i det indsendte projekt. LBF gerne tager imod nye idéer, der f.eks. kan komme på banen efter en besigtigelse.

Det blev aftalt, at materialet indsendes til LBF senest i oktober måned. Det består af rådgivers oversigt over tilstanden af de forskellige bygningsdele samt anbefalinger til udbedring, forslag om boligudvidelse

Gentofte Ejendomsselskab 3401-7/0050 Mosegårdsparken – helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 14
den 21. august 2014

og indretning af tilgængelighedsboliger samt et følgebrev, der beskriver baggrunden for henvendelse til LBF, og afdelingens generelle forhold. Derudover skal der udfyldes et standard ansøgningskema, som LBF har udformet med en række stamoplysninger om afdelingen. Udkast til følgebrev sendes til følgegruppen.

Når materialet indsendes til LBF, orienteres Gentofte Kommune, der ligeledes kan inviteres med til besigtigelsen.

Der laves en beboerorientering om, at tema-møderne er udskudt på baggrund af et ønske om at få fastlagt rammer for projektet. Men at den foreløbig ansøgning til LBF ikke er bindende, og der vil være planlagt tid til beboerinvolvering, før det endelige projekt udformes, fremlægges og vedtages på afdelingsmøde. Udkast til information sendes til følgegruppen i september.

Der blev foreslået at ommærke nogle af 1 rums boligerne til ungdomsboliger. Dette er et politisk spørgsmål og en aftale, der skal indgås med kommunen. Det indgår ikke i helhedsplanen.

Det blev også foreslået at individuelle haver indgår – det projekt er allerede vedtaget i afdelingen, men mangler den endelige udformning – og at det overvejes om der kan være mulighed for ekstra vinduer i de mørkeste boliger, der er placeret i hjørner.

4. Tids- og handlingsplan

4.1. Proces, milepæle, beslutningsplan

./.
Rådgiver fremlagde oversigt over processen som beskrevet under pkt. 3.2.

5. Økonomi

6.1. De første økonomiske overslag samt første vurdering af lånemuligheder og konsekvenser

Rådgiver fremlagde første beregning af udgifter og fordeling mellem LBF's støttekategorier. Fordelingen er rådgivers bedste skøn, men LBF kan meget vel have en anden vurdering, og det vil påvirke støttemulighederne. Der arbejdes videre med skemaet.

Der skal også ske en analyse af afdelingen langtidsplan, da det forventes at en del arbejde vil indgå i Helhedsplanen, og det derfor ikke er nødvendigt at henlægge helt så meget. De 'sparede' henlæggelser kan så indgå i betaling af afdrag på låneydelserne, da det vil ske med input fra mange forskellige kilder.

Gentofte Ejendomsselskab 3401-7/0050 Mosegårdsparken – helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 14
den 21. august 2014

6. Eventuelt

I afdelingen findes to tidligere kulkældre. Kan de få en anden anvendelse?

7. Næste møde

8.1. *Dato for næste møder i følgegruppen*
Møderne afventer udmelding fra LBF.

Med venlig hilsen

Bente Heltberg