

Helhedsplan

Til beboerne i Mosegårdsparken
Nyhedsbrev 3 – august 2023

I dette nyhedsbrev kan du læse om det informationsmøde, vi holdt om helhedsplanen før sommerferien. Her er svar på nogle af de mange spørgsmål, der blev stillet – og information om, hvad der nu skal ske.



Kære beboer i Mosegårdsparken

Den 28. juni holdt vi informationsmøde om helhedsplanen i Vangede Kirke. Rigtig mange beboere var mødt op og hørte rådgiverne og KAB fortælle om status på projektet, og der var mange spørgsmål, især om indholdet af helhedsplanen, økonomi og genhusning.

Som vi tidligere har skrevet, er renoveringsprojektet udfordret af, at priser på materialer og arbejdskraft er steget, og af at det er blevet dyrere at låne penge til de ustøttede arbejder. Derfor har rådgiverne og KAB været i dialog med Landsbyggefonden om at tilpasse projektet og økonomien, så vi får mest muligt for pengene.

Landsbyggefonden har godkendt, at vi tager nogle ting ud af projektet – blandt andet omdannelsen af lejligheder til tilgængelighedsboliger og ændring af 15 små lejligheder. Andre ting undersøger vi alternative løsninger på, fx ventilation. Fordi projektet er ændret, vil der komme en ny afstemning, men det bliver først efter at der er indhentet priser fra entreprenører, og vi ved, hvilke elementer der er råd til. I kan se en tidsplan og en oversigt over projektets indhold sidst i nyhedsbrevet.

På de næste sider har vi udvalgt en række spørgsmål og svar fra informationsmødet. Du kan finde flere på hjemmesiden www.mosegaardsparken.com under punktet 'Helhedsplan', hvor du også kan finde præsentationen fra mødet, tidligere nyhedsbreve mm. Hvis du gerne vil have et papir-eksemplar af spørgsmål og svar, kan du få det på ejendomskontoret.

Venlig hilsen
Følgegruppen

Spørgsmål og svar fra informationsmøde om helhedsplanen den 28. juni 2023



På disse sider har vi samlet et udvalg af spørgsmål og svar fra informationsmødet – mange af dem handler om genhusning og økonomi. Der kom også en del spørgsmål til indholdet af helhedsplanen, og der blev efterlyst en oversigt over, hvilke tiltag der er nødvendige, hvad der er støttet osv. Vi har derfor lavet en oversigt, som kan ses på sidste side. Husk, at du kan se alle spørgsmål og svar på www.mosegaardsparken.com under punktet 'Helhedsplan'.

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 og funktionsklar ved indflytning, 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, vil man sammen med genhusningsteamet kigge på alternativer.

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?

Ved midlertidig genhusning skal boligen være rimelig i forhold til størrelsen af den konkrete husstand og varigheden af genhusningsperioden. Genhusningsteamet fordeler der midlertidige genhusningsboliger 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 husholdningsmedlemmer. Genhusningsteamet gør, hvad de kan for at finde den bedst mulige løsning sammen med jer.

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?

Opfordringen tages op, så der i forbindelse med styringsdialogen argumenteres for at ændre kommunens praksis.

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 stadig planen, at vi skal tømme vores kælderrum?

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

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. Hvis man gerne vil tilbage til den nyindrettede bolig kan man det – hvis ikke man vil tilbage, vil man blive tilbudt permanent genhusning i en anden bolig i Mosegårdsparken.

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.

Spørgsmål og svar fra informationsmøde om helhedsplanen den 28. juni 2023



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.

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?

Hvis man genhuses midlertidigt, betaler man fortsat leje i sin kontraktbolig i genhusningsperioden. Man beholder derfor også sin boligstøtte i genhusningsperioden. Hvis man derimod 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.

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

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 storskala-renoveringen i starten af 2026. De første genhusninger forventes i slutningen af 2025.

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.

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.

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?

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.

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

Det vil blive overvejet, når vi har indhentet priser fra entreprenørerne.

Hvad sker der, hvis vi stemmer nej næste gang, der er afstemning?

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.

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.

Helhedsplanens indhold – oversigt

I dette skema gennemgås arbejderne i den helhedsplan, som beboerne har godkendt. Nogle tiltag udgår, resten indhentes der priser på. Når der er indkommet priser fra entreprenørerne, justeres projektet igen, hvis nødvendigt. Beboerne skal godkende et justeret projekt på et nyt afdelingsmøde.

Hvad?	Hvorfor?	Støttet?	Status?
Facader			
Gavle i etageblokke efterisoleres.	For at skabe bedre og sundere indeklima.	Ja, 50 %	Fortsat i projektet
Facader reparerer (sålbænke, fuger mm. hvor det er nødvendigt).	For at sikre tætte og holdbare facader.	Ja, 25 %	Fortsat i projektet
Altaner udskiftes.	Fordi altandækkene er nedbrudte og er 'kuldebroer'.	Ja, 50 %	Fortsat i projektet.
Glasinddækninger foran altaner fjernes (blok 3 og 4 og i gavle på blok 6).	Følgearbejde, når altanerne udskiftes.	Ja, 33 %	Fortsat i projektet.
Vinduer og døre			
Vinduer i blok 3 og 4 udskiftes.	Fordi vinduer i blok 3 og 4 er udtjente.	Ja (grønt tiltag)	Fortsat i projektet.
Badeværelsesvinduer i etageblokke udskiftes.	Fordi vinduerne er ødelagt af fugten i badeværelserne.	Ja (grønt tiltag)	Fortsat i projektet.
Vinduer med betonbrystninger udskiftes.	Følgearbejde, når betonbrystningerne udskiftes.	Ja, 33 %	Fortsat i projektet.
Betonbrystninger under vinduer udskiftes.	Fordi betonbrystningerne er 'kuldebroer'.	Ja, 50 %	Fortsat i projektet.
Resterende vinduer i etageblokke udskiftes.	Fordi det vil forbedre bygninger og boliger, bl.a. energi- og driftmæssigt.	Ja (grønt tiltag)	Fortsat i projektet.
Altandøre/altanpartier udskiftes.	Følgearbejde, når altanerne udskiftes.	Ja, 50 %	Fortsat i projektet.
Trappeopgange			
Entredøre i etageblokke udskiftes.	Fordi det vil løfte kvaliteten af boligerne.	Nej	Fortsat i projektet.
Trappeopgange istandsættes og males.	Fordi det vil løfte kvaliteten af bygningerne.	Nej	Udgår af projektet og udføres over driften.
Installationer			
Nyt varmeanlæg til etageboliger (inkl. varmecentraler og sanering af kulkældre).	Fordi varmeanlæggene er udtjente og utidssvarende (et-strengt anlæg).	Nej	Fortsat i projektet.
Nyt varmeanlæg til rækkehuse.	For at forbedre kvaliteten (dog er anlægget to-strengt og af nyere dato).	Nej	Udgår af projektet
Faldstammer udskiftes.	Fordi faldstammerne er udtjente.	Nej	Fortsat i projektet.
Kloakker renoveres.	Fordi kloakkerne mange steder er nedbrudte.	Nej	Fortsat i projektet, omfang afklares.
Vandrør udskiftes.	Fordi vandrørene er udtjente.	Nej	Fortsat i projektet.
Ventilationsanlæg med varmegenvinding, etagehusene.	For at skabe bedre indeklima i boligerne.	Ja, ca. 50 %	Fortsat i projektet
Ventilationsanlæg med varmegenvinding, rækkehusene.	For at skabe bedre indeklima i boligerne.	Ja, ca. 50 %	Fortsat i projektet
Ei-installationer - Nye installationer i renoverede badeværelser.	Følgearbejde, når badeværelser renoveres.	Nej	Fortsat i projektet.
Følgearbejder i køkkener.	Følgearbejde, når vandinstallationer udskiftes.	Nej	Fortsat i projektet.
Badeværelser			
Badeværelser i etageblokke renoveres.	For at reducere risikoen når installationer skiftes - og samtidig få tidssvarende badeværelser.	Nej	Fortsat i projektet
Badeværelser i rækkehuse renoveres.	For at reducere risikoen når installationer skiftes - og samtidig få tidssvarende badeværelser.	Ja, 67 %	Fortsat i projektet.
Ombygninger			
15 små lejligheder ombygges.	For at gøre de små boliger mere tidssvarende.	Ja, ca. 20%	Udgår af projektet.
Tilgængelighedsboliger - 1 opgang.	For at have boliger til gangbesværede.	Ja, ca. 70 %	Udgår af projektet.
Erhvervslejemål ombygges til bolig.	Fordi det er langt lettere at udleje boliger end erhvervslejemål.	Ja, ca. 50 %	Fortsat i projektet.
Udearealer			
Uderum forbedres.	For at skabe bedre og smukkere uderum.	Ja, 100 %	Fortsat i projektet
Andre tiltag, der undersøges (ikke indeholdt i oprindelig helhedsplan)			
Etageadskillelse mod tagrum efterisoleres.	For at skabe bedre indeklima i boliger.	Nej	Undersøges
Varmere kældre i etageblokkene, fx ved at udskifte kældervinduer og sætte radiatorer	For at mindske fodkulde i stuelejligheder.	Nej	Undersøges. Udføres evt. over driften.

Foreløbig tidsplan

