

HELHEDSPLAN MOSEGÅRDSPARKEN – BEBOERINFORMATIONSMØDE 28.06.2023



AGENDA

- Velkommen v/ følgegruppen
- Status for projekt– økonomi, dialog med LBF, videre proces
Thomas Furu-Grage, KAB
- Brush-up på projektet – behov, indhold. Prioritering. Tidsplan
Christoffer Vedel m.fl., Rum og Wissenberg
- Kort om genhusning
Trine Trampe, KAB
- Spørgsmål
- Tak for i aften



VELKOMMEN V / FØLGEGRUPPEN / OLE LUND PETERSEN

- Velkommen
- Formål med mødet - Informationsmøde
- Præsentation oplægsholdere
- Valg af ordstyrer.
Forslag: Line Eriksen
- Praktisk



STATUS FOR PROJEKTET – THOMAS FURU-GRAGE, KAB

Hovedpunkter:

- Hvad er sket siden sidst?
- Økonomi og dialog med LBF
- Plan for videre handling
- Opsummering



HVAD ER SKET SIDEN GODKENDELSE AF HELHEDSPLANEN?

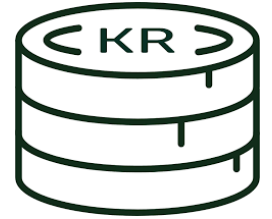
- Ekstraordinært afdelingsmøde december 2021
 - Udbud af totalrådgivning forår 2022
 - Tildeling af rådgivningsopgave sommer 2022
 - Registrering og supplerende prøver efterår 2022
 - Udarbejdelse af dispositionsforslag efterår/ vinter 2022/23
 - Afholdelse af fokusgrupper, 1. del efterår 2022
-
- Dialog med LBF forår 2023 som følge af budget for dispositionsforslag
 - Beboerinformationsmøde onsdag den 28.06.2023



...FORLØBET FREM TIL AFDELINGSMØDET I 2021 – MILEPÆLE I PROJEKTET

- Gavlisolering, forstudier 2011-2013
- Opstart arbejde med helhedsplan Februar 2013
- Tekniske forundersøgelser og skitsering 2013-2014
- Beboerinformationsmøde Juni 2014
- Ideoplæg fremsendt til LBF Efterår 2014
- Besigtigelse med LBF April 2016
- Supplerende forundersøgelser og skitser Efterår 2016
- Finansieringsskitse fra LBF August 2020
- Prioritering i ustøttede arbejder 2020-2021
- Genbehandling i LBF, rev. Finansieringsskitse Sept. 2021

ØKONOMI – BUDGET DISPOSITIONSFORSLAG



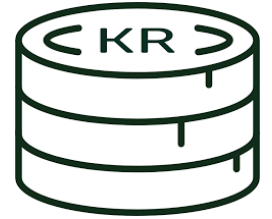
Samlet anlægssum ved skema A:

301,5 mio. kr.

Budget v/ dispositionsforslag
(januar 2023):

392,8 mio. kr.

ØKONOMI – BAGGRUND FOR MERUDGIFTER



Hvorfor forventes helhedsplanen at koste mere?

To hovedårsager:

- Høj inflation: Stigende materiale– og byggepriser m.m.
- Nødvendige følgearbejder afdækket ifm. det videre projektarbejde

HELHEDSPLANEN – HVORFOR? STORT BEHOV FOR RENOVERING (UDDYBES SENERE)

Hvad er formålet med helhedsplanen?

- Stort renoveringsefterslæb
 - Installationer, indeklima, facader etc.
- + I den støttede sag tiltag for at:
- Fremtidssikre ift. boligudbud, udearealer og miljø



ØKONOMI

-DIALOG MED LANDSBYGGGEFONDEN (LBF)

Pga. den ændrede økonomi har der været dialog med LBF

- LBF forholder sig ikke til budget mellem godkendt projekt/økonomi og entreprisetilbud
- Der vil blive set på sagen igen, når der entreprisetilbud

LBF opfordrer til:

- Arbejde videre med sagen
- Udbyde med råderum for tilpasning
- Overveje omfang af ustøttede vedligeholdelsesarbejder

ØKONOMI

-LANDSBYGGGEFONDEN (LBF) VIDERE

- Landsbyggefonden dækker som udgangspunkt almindelige prisstigninger på de nødvendige ”genopretningsarbejder”
- Ydelsen på de støttede lån er fast

ØKONOMI -NØDVENDIGE, USTØTTEDE ARBEJDER

- Stort behov for nødvendige, ustøttede vedligeholdelsesarbejder i Mosegårdsparken
 - Udskiftningsmodne installationer mv.
- Den rent ustøttede sag påvirkes *både* af:
 - Prisstigningerne – øget behov for låneoptag
 - Forøget renteniveau – højere låneydelse



ØKONOMI -BESPARELSER (UDDYBES SENERE)

I dialog med følgegruppen er der prioriteret og lagt op til beskæring.

- Enkelte ustøttede elementer udgår, som ikke er byggeteknisk "need to" og kan udføres selvstændigt
 - F.eks. malerbehandling af trappeopgange
- Andre ustøttede dele vil kunne vælges til/skæres fra ved licitation
 - F.eks. efterisolering af lofter

ØKONOMI

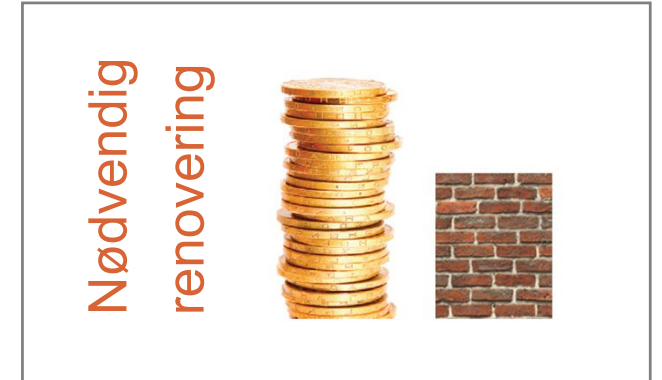
-BESPARELSER, VIDERE (UDDYBES SENERE)

- En række støttede tiltag fastholdes, men beskæres i omfang
 - F.eks. reparationer af murværk og udearealprojekt
 - Analyse af alternativ ventilationsløsning pågår
- Tilgængelighedsboligerne og en række omdisponeringsboliger udgår.
En række ustøttede delarbejder reduceres.

ØKONOMI

-HELHEDSPLAN OG NØDVENDIG RENOVERING

- Forventeligt god synergi i at udføre nødvendige, ustøttede arbejder samtidig med de støttede arbejder.
- Samspil ift. nye installationer, badeværelser, forbedret indeklima, facadearbejder etc.
”Stordriftsfordele”. Genhusning.
- Skimmel- og indeklimaproblemer i afdelingen afhjælpes af støttede tiltag. Nye installationer og badeværelser er hovedsageligt ustøttet.



ØKONOMI -NØGLETAL VED SKEMA A (2021)

	Anlægsudgift (2021) Mio. kr.	Huslejekonsekvens (2021) kr./m2 årlig, gennemsnit
Samlet støttet sag (støttede lån + 90 mio. kr. i ustøttede del- og følgearbejder)	170,3	20
Ren ustøttet investering	131,2	234
Sammenlagt	301,5	254
		(Stigning fra 822 til 1076)

....De ustøttede investeringer "koster" på huslejen

FORNYET AFSTEMNING OM PROJEKTET -OG HVORNÅR?

- Grundlæggende ændringer i projekt/økonomi (huslejestigning) vil blive forelagt afdelingsmødet efter entreprisetilbud og før byggestart
- Forventeligt vil der være behov for et nyt afdelingsmøde
- Nyt forventet afdelingsmøde holdes:
 - Når faktiske tilbudspriser er kendt
 - Revideret LBF støtte vil være afdækket
 - Besparelseskatalog prissat og bragt i spil i nødvendigt omfang

-PLAN FREMADRETTET SÆRLIGE FOKUSPUNKTER

Balance ift.:

- Afhjælpe nødvendige arbejder, ud fra en byggeteknisk prioritering
- Skarpt fokus på huslejekonsekvens

Særlig opmærksomhed på:

- De rent ustøttede arbejder, som påvirker huslejestigning
- Enkelte støttede arbejders formål er at højne afdelingen – f.eks. udearealer (100% støttet)

-PLAN FREMADRETTET HOVEDELEMENTER, SAMMENFATNING

- Enkelte besparelsetiltag forventes taget til indtægt nu
- Genopstart projektering
- Gennemføre udbud med råderum:
 - Til- og frakøbsmuligheder, besparelseskatalog
- Forventeligt nyt ekstraordinært afdelingsmøde

-PROJEKT V./ RÅDGIVER – CHRISTOFFER VEDEL M.FL. RENOVERINGSBEHOV, PRIORITERING & TIDSPLAN



-PROJEKT V./ RÅDGIVER – CHRISTOFFER VEDEL M.FL. RENOVERINGSBEHOV, PRIORITERING & TIDSPLAN



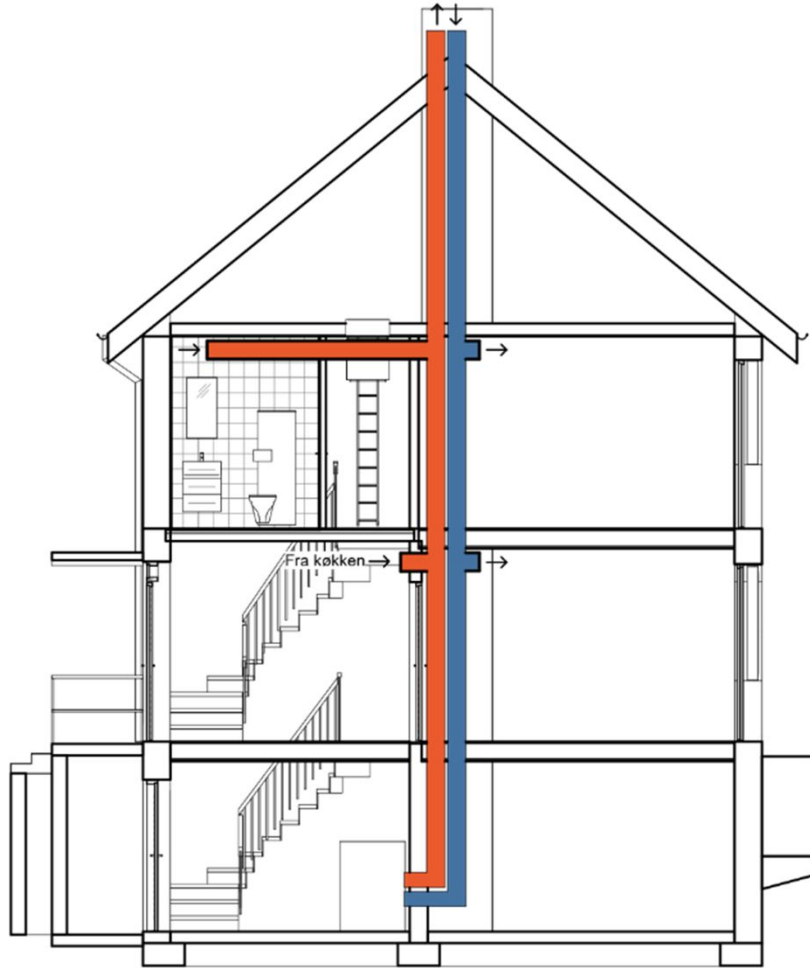
HELHEDSPLANEN – TEKNISKE PROBLEMSTILLINGER

- Stort renoveringsefterslæb på en lang række installationer og facadedele
- Stigende omfang vandskader.
- Udtjente brugsvandsrør
- Problemer med at få varme frem i dele af bebyggelsen
- Skimmel- og indeklimaproblemer. Kuldebroer, ringe ventilation.

I den støttede sag er der tillige helhedsorienterede tiltag for at:

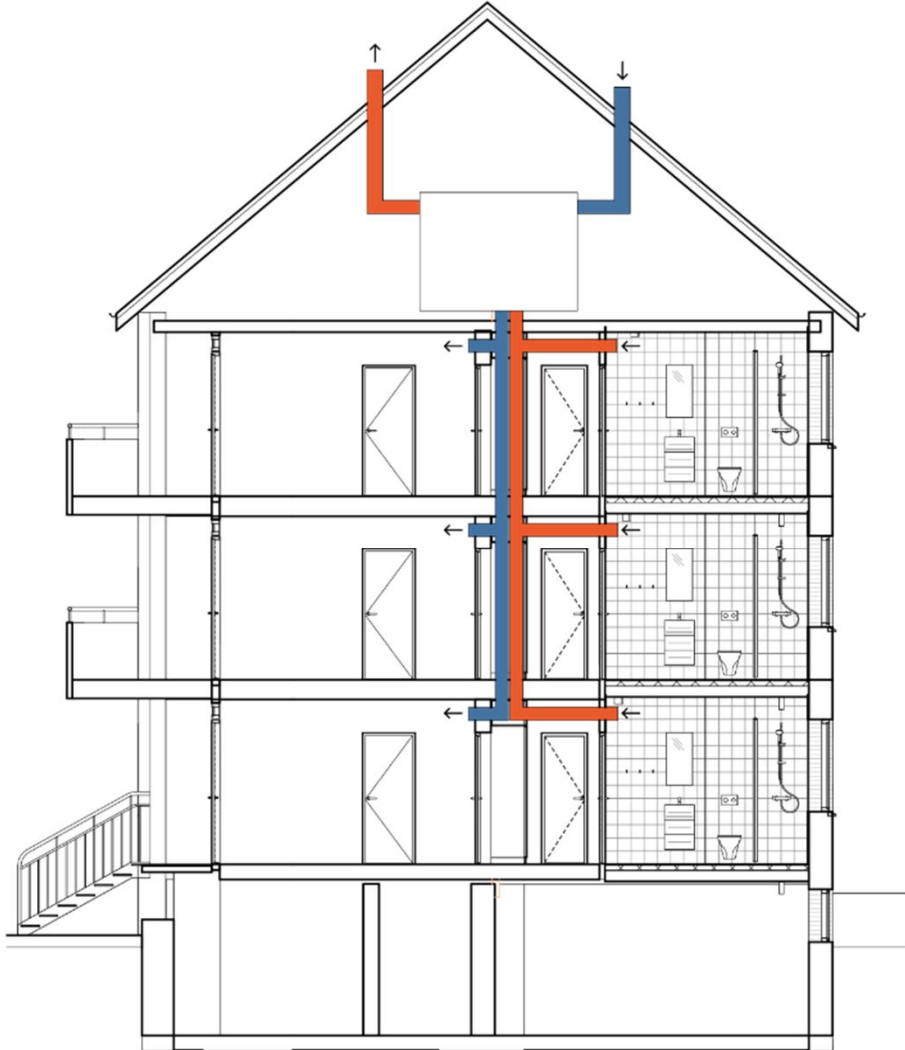
- Fremtidssikre bebyggelsen
- Forbedre udearealerne
- Grønne tiltag – forbedre energi og miljø

TILTAG I RÆKKEHUSENE



- Renovering af kloaksystem i terræn
- Nyt mekanisk ventilationssystem med varmegenvinding
- Etablering af rørkasser/installationsskakte
- Brugsvands- og afløbsinstallationer udskiftes
- Badeværelser (blok 7) udvides og renoveres
- Badeværelser (blok 8-9) renoveres
- Nye elinstallationer i badeværelser

TILTAG I ETAGEBLOKKE



- Kloaksystem i terræn renoveres
- Nyt mekanisk ventilationssystem med varmegenvinding
- Etablering af rørkasser/installationsskakte
- Brugsvands- og afløbsinstallationer udskiftes
- Varmecentraler renoveres
- Radiatorer og rør udskiftes/etablering af nye radiatorer i køkken og bad
- Badeværelser renoveres
- Nye elinstallationer i badeværelser
- Altaner udskiftes
- Vinduer, betonvinduesbrystninger og altandøre udskiftes
- Gavle efterisoleres og udvalgte dele af facader omfuges
- Entredøre udskiftes
- Erhvervslokale ombygges til bolig

UDEAREALER

- De seks gårdrum bliver yderligere bearbejdet i næste fase og tilpasses økonomien.

GÅRDNUM



ANKOMSTAREALER



PLADSDANNELSER



BEPLANTNING



ARBEJDER DER TILPASSES ØKONOMIEN

- Udearealer
- Eftergang af murværk
- Ventilation
- Udskiftning af entredøre
- Udskiftning af kældervinduer
- Efterisolering af etageadskillelse mod tagrum
- Trævinduer, udskiftes til nye eller renoveres.
- Efterisolering af gavle

Ovenstående punkter er med i projektet, men prissættes så der er mulighed for tilpasning ift. endelig økonomi for projektet.



ARBEJDER DER UDSKYDES TIL DRIFTSOPGAVER

- Istandsættelse af trappeopgange
- Varmeanlæg i rækkehusene
- Udskiftning af vinduer i erhvervspartier
- Udskiftning af boligtavler



ARBEJDER DER UDGÅR PGA. ØKONOMIEN

- Tilgængelighedsboliger
- Omdisponering af 1-værelsesboliger i etageblokke



HELHEDSPLANEN – HVORFOR?

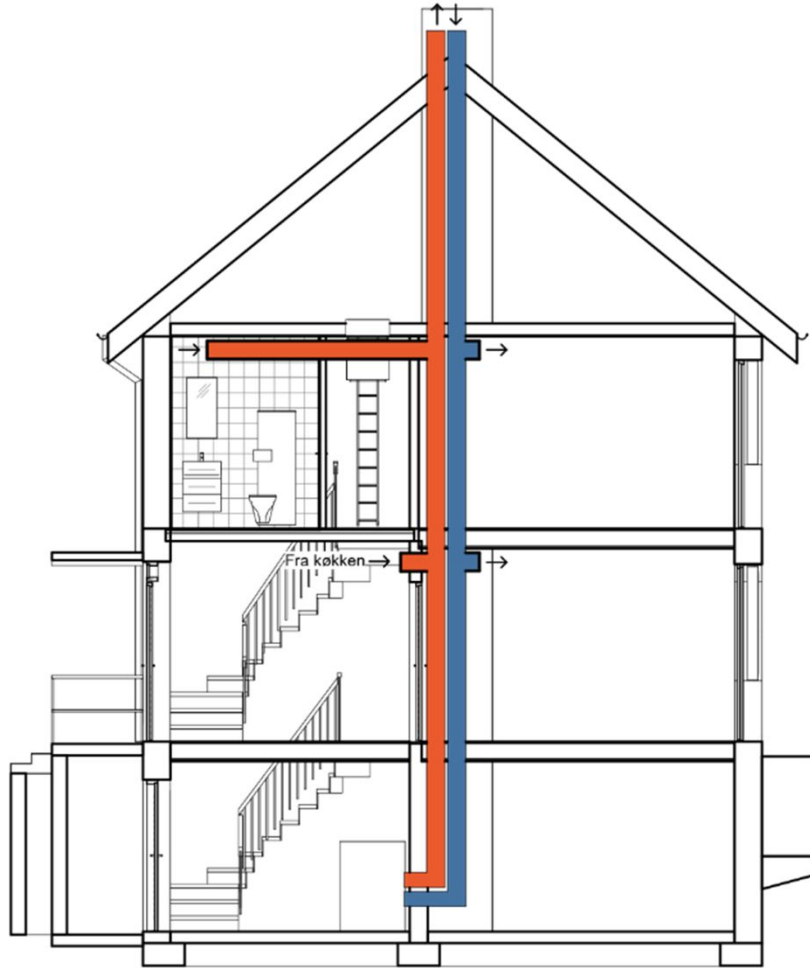
Hvad er formålet med helhedsplanen?

- Stort renoveringsefterslæb på en lang række installationer og facadedele
- Stigende omfang vandskader.
- Udtjente brugsvandsrør
- Problemer med at få varme frem i dele af bebyggelsen
- Skimmel- og indeklimaproblemer. Kuldebroer, ringe ventilation.

I den støttede sag er der tillige helhedsorienterede tiltag for at:

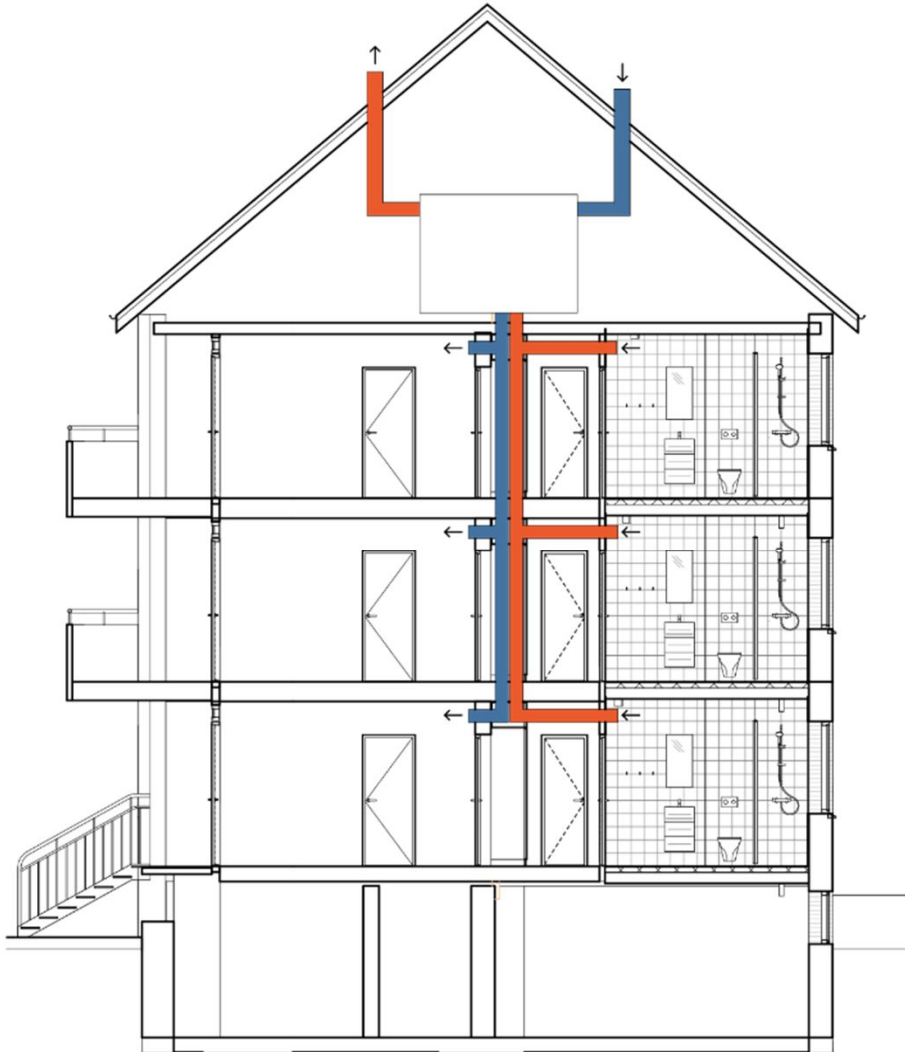
- Fremtidssikre bebyggelsen – boligudbud
- Forbedre udearealerne
- Grønne tiltag – forbedre energi og miljø

TILTAG I RÆKKEHUSENE



- Renovering af kloaksystem i terræn
- Nyt mekanisk ventilationssystem med varmegenvinding
- Etablering af rørkasser/installationsskakte
- Brugsvands- og afløbsinstallationer udskiftes
- Badeværelser (blok 7) udvides og renoveres
- Badeværelser (blok 8-9) renoveres
- Nye elinstallationer i badeværelser

TILTAG I ETAGEBLOKKE



- Kloaksystem i terræn renoveres
- Nyt mekanisk ventilationssystem med varmegenvinding
- Etablering af rørkasser/installationsskakte
- Brugsvands- og afløbsinstallationer udskiftes
- Varmecentraler renoveres
- Radiatorer og rør udskiftes/etablering af nye radiatorer i køkken og bad
- Badeværelser renoveres
- Nye elinstallationer i badeværelser
- Altaner udskiftes
- Vinduer, betonvinduesbrystninger og altandøre udskiftes
- Gavle efterisoleres og udvalgte dele af facader omfuges
- Entredøre udskiftes
- Terræn reetableres og gårdrum forbedres
- Trappenedgang og private have etableres i blok 5-6
- Erhvervslokale ombygges til bolig

UDEAREALER

- De seks gårdrum bliver yderligere bearbejdet i næste fase

GÅRDRUM



ANKOMSTAREALER



PLADSDANNELSER



BEPLANTNING



ARBEJDER DER TILPASSES ØKONOMIEN

- Udearealer
- Eftergang af murværk
- Efterisolering af gavle
- Ventilation
- Udskiftning af entredøre
- Udskiftning af kældervinduer
- Efterisolering af etageadskillelse mod tagrum



ARBEJDER DER UDSKYDES TIL DRIFTSOPGAVER

- Malerstandsættelse af trappeopgange
- Varmeanlæg i rækkehusene
- Udskiftning af vinduer i erhvervspartier
- Udskiftning af boligtavler



ARBEJDER DER UDGÅR PGA. ØKONOMIEN

- Tilgængelighedsboliger
- Omdisponering af 1-værelsesboliger i etageblokke



TIDSPLAN

[illegible]

GENHUSNING – TRINE TRAMPE, KAB

Hovedpunkter:

- Hvem, hvor, hvor længe
- Processen



HVEM SKAL GENHUSES OG HVOR LÆNGE?

Alle beboere i Mosegårdsparken skal midlertidigt genhuses.
Den midlertidige genhusningsperiode forventes at være ca. 3-4 måneder.

I bestemte boliger med væsentlige ændringer, vil disse beboere kunne vælge imellem permanent genhusning eller midlertidig genhusning.

Den midlertidige genhusningsperiode kan ved store, indretningsmæssige ændringer være længerevarende.

HVOR KAN MAN BLIVE GENHUSET HENNE?

Midlertidig genhusning:

En anden bolig i Mosegårdsparken

Permanent genhusning:

En anden bolig i Mosegårdsparken

GENHUSNINGSPROCESSEN - INFORMATIONSMØDER

- Ca. 1 år før byggestart afholdes informationsmøder for alle beboere.
- I inddeles i mindre "hold" af ca. 50 husstande.
- I inviteres til specifikke møder – alt efter om I skal tilbydes permanent eller midlertidig genhusning.
- Møderne varer 1-2 timer og handler KUN om genhusning.
- På møderne gennemgås genhusningsvilkår – lovgivning og praksis.
- Efter informationsmøderne:
- Fremsendelse af genhusningsfolder og et spørgeskema til udfyldelse.

GENHUSNINGSPROCESSEN – SAMTALER OG OPSTART AF PERMANENT GENHUSNING



- Individuelle genhusningssamtaler pr. telefon med beboere.
- Hvis der er behov for opfølgende samtaler – bookes ad hoc.

----- genhusningen arbejder med overblik og behov -----

- Permanente genhusninger kan evt. begynde.
- Midlertidig genhusning følger etaperne i selve byggetidsplanen.
- Ca. 4-5 måneder før renovering af din bolig, kontakter vi dig for planlægning af den midlertidige genhusning.