

Helhedsplan - Renovering



Til beboerne i Afdeling 17 - Skoleparken 1
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Nyhedsbrev 29 +

Spørgsmål og svar om genhusning og tilvalg/tilkøb 02

November 2020

2 x Åbent-hus

Inden de første beboere fik overdraget nøgler til de nye boliger, blev der den 10. september 2020 fremvist henholdsvis A og E boliger for de beboere, der først skulle flytte tilbage.

Og den 26. september 2020 havde alle beboere mulighed for at se et par af de færdige boliger.

Erfaringer fra aflevering og første tilbageflytninger

I slutningen af september afleverede MT Højgaard de første fire blokke og beboerne flyttede efterfølgende tilbage i boligerne Halbjørnsvej 27-37, 39-51, 53-63 og 65-77.

Overlappende tilbageflytningerne er beboerne på Josteinsvej 123-133, 135-147 og 149-157 blevet genhuset.

De første tilbageflytninger forløb ikke som forventet eller ønsket - og tilsvarende forløb ønskes ikke gentaget.

De første tilbageflyttede beboere blev derfor inviteret til møde den 6. oktober 2020, hvor der var mulighed for at drøfte forløb, omfang af mangler i boligerne og de dårlige erfaringer.

Opsamling fra mødet er udsendt til beboerne, der huslejemæssigt er kompenseret for de gener de har måttet udstå.

MT Højgaard har tidsmæssigt været udfordret med at afhjælpe mangler og sikre aflevering i den kvalitet, de også selv ønsker at levere.

Der er stor fokus på, at optimere processen med aflevering, nøgleoverdragelse og indflytning, så alle involverede fremover bliver tilfredse.

Udover processen har det kunnet konstateres, at boligernes kvalitet ikke lever op til alle beboernes forventninger.

Den håndværksmæssige kvalitet ved aflevering skal være bedre og manglerne i boligerne skal afhjælpes - men som der også blev orienteret om i efteråret 2019, har det været nødvendigt med besparelser for at få økonomien til at hænge sammen.

Aktuelt vurderes om nogle besparelser kan/skal rulles tilbage - men en af besparelserne, der ikke forventes ændret er, at sømhuller i fodpaneler og indfatninger om dørene ikke spartles og males. Ved indflytning er sømhuller derfor synlige.

Tilsvarende ændres der ikke på, at istandsættelsen af kældre ikke indgår i entreprenørens arbejde.

De første blokke har været reference for det samlede projekt, og erfaringer fra disse blokke opsamles i forhold til justering/ændring af løsninger i projektet for de kommende blokke.

Alle involverede er derfor aktuelt i gang med at samle erfaringer og ændre, hvor det er muligt at sikre bedre løsninger inden for de givne økonomiske rammer.

Eksempelvist flyttes stik- og antenneåse i A boliger, så de fremover sættes på stuevæggen mod tilstødende værelse. Og der flyttes lampeudtag, så det bliver muligt at hænge lamper op over køkkenbordet i A boliger.

Ændringer og justeringer forsøges bedst muligt indarbejdet i de igangværende blokke, men når nye boligtyper afleveres kommer, der måske også flere til.

Beboernes evt. input tages også gerne med i erfaringsopsamlingerne - kommentarer, gode råd og ideer kan sendes til:
renovering@skoleparken.dk.

Aconto opkrævninger for vand og varme

Som det tidligere er varslet vil udgifter til vand og varme ikke være en del af huslejen i de nye og renoverede boliger.

Ved tilbageflytning opkræves sammen med huslejen a´conto for vand og varme baseret på skønnet forbrug.

Energimålere opsættes imidlertid først ved afslutning af renoveringsarbejderne, hvilket er ensbetydende med at første regnskab først udarbejdes 1 år efter montering af målerne.

Beboervejledning

Ved indflytningen udleveres en beboervejledning med gode råd til ren- og vedligeholdelse af boligen.

Vi anbefaler, at beboerne læser vejledningen grundigt igennem, men den vil også blive revideret i takt med opsamlede erfaringer.

Genhusningskontor

Genhusningskontoret-/informationskontoret på Josteinsvej 2 åbnede den 4. marts 2020.

Kontoret måtte desværre "coronalukke", men er nu igen åbent for personlige henvendelser.

Farve- og materialeprøver for standard samt tilvalg-/tilkøbsmuligheder er opsat til fremvisning for beboerne på genhusningskontoret.

Kontoret er åbent mandag mellem kl. 9.30 - 10.30 og onsdag mellem kl. 16.30 -17.30.

Genhusningsteamet kan også alle hverdage i tidsrummet kl. 9.00 – 16.00 kontaktes på telefon og mail:

Helene Busch Nielsen – 24 88 49 78 –
hebn@kubenman.dk

Gitte Buhl Clausen – 28 93 37 21 -
gbc@kubenman.dk

Hos genhusningsteamet kan beboerne bl.a. få svar på spørgsmål om genhusningsprocessen og praktiske forhold ved ind- og udflytning.

Tilvalgs- og tilkøbskatalog

Som del af genhusningsforløbet udsender genhusningsteamet tilvalgs- og tilkøbskataloget med oplysning om deadline for returnering af udfyldt katalog.

Genhusningsteamet kan hjælpe med beboernes individuelle udfyldelse af tilvalgs- og tilkøbskataloget og sikrer den rettidige koordinering.

Med tilvalgs- og tilkøbskataloget får alle beboere også en målsat plan af deres ombyggede bolig.

Beboere, der ønsker at se tilvalg-/tilkøbskataloget før det udsendes, kan finde kataloget på afdelingens hjemmeside.

Plantegninger af alle boligtyper er også lagt på afdelingens hjemmeside www.Skoleparken.dk.

Spørgsmål og svar

Med denne folder samler vi op på spørgsmål og svar, som indtil nu er bragt på banen i processen med genhusninger og udfyldelser af tilvalgs- og tilkøbskataloget.

Vi vil løbende supplere med yderligere spørgsmål/svar, erfaringer mm.

Har du spørgsmål, ideer eller andet på hjertet om genhusning, hører vi meget gerne fra dig.

Venlig hilsen
Administrationen

TEGNINGER

1	Plan og facadetegninger.	<p>Tegning af alle boligtyper med overordnede mål ligger på afdelingens hjemmeside og i papirformat på genhusningskontoret.</p> <p>Disse tegninger kan udleveres i forbindelse med udfyldelse af tilvalgs- og tilkøbskataloget.</p> <p>Der fremlægges ikke tegninger med mere detaljerede mål.</p> <p>Facadetegninger af alle blokke kan besigtiges på genhusningskontoret. Her er der også plan af bebyggelsen med haver, stier p-pladser mm.</p> <p>Disse tegninger udleveres ikke, da de ikke kan kopieres i A3 eller A4 format og udgifter til tryk af tegninger ønskes begrænset.</p>
---	--------------------------	--

INDRETNINGER**Køkken**

1	Bliver der plads til affaldssortering under vask og hvor meget?	<p>Der opsættes ikke særlige stativer til sortering af affald.</p> <p>Beboerne bestemmer selv, hvor de sorterer affald.</p>
2	Hvordan indrettes hjørneskabet i køkken?	Skabet har en hylde.
3	Går muren omkring køkken-kogeø i type A til loft?	Nej – den er ca. 2,3 m høj. Se også snittet i tilvalgs- og tilkøbskataloget.
4	Er emhætte tilkoblet ventilationsanlæg?	Ja – emhætten er en del af boligens samlede ventilationsløsning.
5	Er det et induktionskomfur?	Komfuret er med glaskeramiske plader og ikke med induktion.
6	Hvilken træsort er gulvbelægningen i køkken/alrum?	Gulvbelægningen er ask og samme som i resten af boligen.

Bad

1	Er der plads til vaskemaskine på badeværelser?	<p>Gældende krav til installation af vaskemaskine på badeværelser er skærpet og disse krav skal efterleves.</p> <p>Kravene er bl.a., at afstand mellem brusehoved og vaskemaskine mindst skal være 1,2 m, eller at der skal være fast væg mellem brusehoved og vaskemaskine eller at vaskemaskine skal være hævet 10 cm over gulv.</p> <p>Det er ikke muligt, at opstille vaskemaskine i boligtype B2.</p>
2	Hvor stort er omfanget af fliser på badeværelse?	Fliser opsættes primært i bruseområdet og på hele vægstykker, der ubrudt støder op til bruseområdet.

Stue og værelser

1	Hvorfor er der ikke længere skydedør i A-huset?	Skydedør er fravalgt grundet merprisen og nødvendige besparelser i forhold til kontrakten med MT Højgaard.
2	Type E, 4v, stuen - skab i værelse – er det et tekniskskab?	Skabet i værelset rummer ventilationsanlæg og tilknyttede rør.

		Der er ikke plads til beboernes opbevaring i skabet. Løsning med to døre til teknikskabet overvejes ændret.
Døre og vinduer		
1	Hvad er et skålegreb?	Skålegreb er et skåleformet greb uden låsecylinder og dørhåndtag. Når terrassedøren ikke er låst, kan døren trækkes op udefra ved brug af skålegrebet.
2	Hvordan låses terrassedøren?	Terrassedøren lukkes og låses med det indvendige greb – helt som vinduerne lukkes og låses.
Haver		
1	Er haver åbne eller lukkede efter renovering?	Ved F husene lukkes haverne som i dag, ved de øvrige boliger er haverne åbne mod fællesareal, begrænset med fritstående buske. Beboer kan selv plante tættere, men der skal være en åbning mod fællesareal.
2	Er der mulighed for at forlænge plankeværk.	Eventuel forlængelse af plankeværk vil høre under afdelingens havereglement og dette emne skal derfor på et tidspunkt forelægges et afdelingsmøde.
TILVALG- OG TILKØB		
Generelt		
1	Kan jeg få en kopi af det udfyldte tilvalgs- og tilkøbskatalog.	Ja – hvis det ønskes kan genhusningskontoret ved afleveringen kopiere det udfyldte katalog.
2	Hvordan skal den kontante betaling ske? Og hvad er deadline for betalingen?	Deadline for indbetaling af tilkøb vil være samme som aflevering af det udfyldte tilvalgskatalog. Det samlede beløb skal enten indbetales til boligselskabets konto: reg.nr. 5301 konto nr. 0000263668 eller mobilePay nr. 151429. Teksten i meddelelsesfeltet skal være adressen på din permanente bolig.
3	Kan udfyldte tilvalgs- og tilkøbskataloger afleveres udenfor genhusningskontorets åbningstider?	Ja – kan afleveres i postkasse ved genhusningskontoret.
4	Refunderes for tilkøb ved fraflytning af boligen?	Nej – tilkøb kan ikke sidestilles med råderetsarbejder og refunderes derfor ikke ved fraflytning.
5	Skal der betales for tilkøb inden der modtages faktura?	Beboerne modtager ikke faktura for tilkøb, men der afregnes iht tilvalgs- og tilkøbskataloget. Arbejdet udføres overordnet for boligselskabet, der skal indgå bindende aftale med entreprenøren. Boligselskabet skal sikre modtagelse af betaling fra beboerne inden bestilling hos entreprenøren.
6	Er der mulighed for at benytte håndværkerfradraget på disse tilkøb?	Nej - det er boligselskabets vurdering, at tilkøbsmuligheder ikke omfattes af håndværkerfradragets kategorier.

Køkken		
1	Navn på HTH-køkken, så der senere kan tilkøbes.	Køkkener leveres af HTH og er standard model 2500. Klik/push er samme model. Højglans hedder model ZP Focus hvid højglans.
2	Er det muligt at vælge grebsfri køkkenlåger i højglans?	Nej – det er alene kombinationerne, der er beskrevet på tilvalgs- og tilkøbskataloget, der er mulige.
3	Forskellig struktur/overflade på sort og lys grå bordplade. Er det muligt at få en glat overflade på grå og sort bordplade?	Nej – det er alene kombinationerne, der er beskrevet på tilvalgs- og tilkøbskataloget, der er mulige.
4	Er der mulighed for at få et højskab ved siden af komfur eller ved siden af køleskab i type E, 2v?	Nej – det er alene kombinationerne, der er beskrevet på tilvalgs- og tilkøbskataloget, der er mulige.
5	Er det muligt at få knopper i stedet for greb på køkkenlågerne, hvis man selv leverer knopperne i god tid?	Nej – der kan alene vælges mellem de fremlagte prøver.
6	Når der tilkøbes overskabe i køkken: Hvor placeres de? Hvor mange sættes op?	Der opsættes overskabe i muligt antal svarende til underskabe.
7	Hvis beboer køber en integreret opvaskemaskine og bestiller låge i tilvalgs-kataloget - hvem installerer opvaskemaskine og hvornår monteres lågen, når maskinen først bliver leveret efter er flyttet tilbage?	Lågen til opvaskemaskinen leveres af MTH og er i boligen ved beboerens tilbageflytning. Når beboeren flytter tilbage får de selv opvaskemaskinen leveret og monteret incl. lågen.
Bad		
1	Der bør præciseres, at klinker = gulvfliser.	Klinker lægges på gulv, fliser opsættes på vægge.
2	Væghængt håndklædetørrer som er i udstillingen, er den med i projekt?	Håndklædetørrer er med i renoveringsboliger, men ikke i nybyggeriet.
Stue og værelser		
1	Er der mulighed for at væg mellem stue og værelse ikke opsættes i type A?	Nej – der kan alene vælges mellem muligheder beskrevet i tilvalgs- og tilkøbskataloget.
2	Hvor står garderobeskabene?	Der leveres ikke garderobeskabe. Beboerne står selv for garderobeskabe.
Døre og vinduer		
1	Kan der tilkøbes låsecylinder i terrassedøren?	Nej – der kan alene vælges mellem muligheder beskrevet i tilvalgs- og tilkøbskataloget.
Vægge		
1	Hvordan er vægge opbygget og kan der bores i væggene?	Vægge beskrives i beboervejledningen, der udleveres ved tilbageflytningen.
Haver		
1	Er der udendørs lamper som standard?	Ja – der opsættes lampe ved hoveddøren.
2	Hvilken type fliser lægges på terrassen?	Der lægges 40 x 40 cm betonfliser.
Kælder		
1	Er der belysning i kælder som standard?	Ja.

FLYTNING OG FLYTTEFIRMA

1	Kan flyttefirmaet tilslutte opvaskemaskiner eller skal man selv gøre det?	<p>Ved genhusning i anden bolig i Skoleparken demonteres evt. vaskemaskine, tørretumbler og/eller opvaskemaskine i nuværende bolig.</p> <p>Maskinerne flyttes og monteres, hvis der i genhusningsboligen er plads og installation til pågældende maskiner.</p> <p>Hvis det ikke er muligt at tilslutte maskinerne i genhusningsboligen, kan beboerne vælge at opbevare maskinerne i genhusningsboligen eller få maskinerne opmagasineret hos flyttefirmaet. Ved tilbageflytning skal flyttefirmaet flytte og tilslutte maskinerne i den renoverede bolig.</p> <p>Såfremt beboere køber ny opvaskemaskine og den ikke står udpakket ved tilbageflytning, skal beboerne selv montere opvaskemaskine og integrerbar låge.</p> <p>Indbygningsovne, kogeplader integreret i bordplader demonteres ved genhusning, men genmonteres hverken i genhusningsboligen eller ved tilbageflytning i den renoverede bolig.</p>
2	Er det muligt selv at vælge flyttefirma?	Nej – flytning sker alene via Hflyt, som boligselskabet har indgået kontrakt med.
3	Er der persienner i genhusningsboligerne?	Ja.
4	Hvad skal der rengøres i genhusningsboligen ved tilbageflytning?	Boligen skal afleveres i samme stand som de selv ønsker at modtage den.
5	Skal kælder/kælderrum tømmes?	<p>Kælder/kælderrum skal ved fraflytning være ryddet for:</p> <ul style="list-style-type: none">• inventar• nye vægge• hylder• tæpper• og lign.
