



ØVRIGE SPØRGSMÅL OG SVAR OM GENHUSNING OG RENOVERING



ØVRIGE SPØRGSMÅL OG SVAR OM GENHUSNING OG RENOVERING

Denne liste indeholder de spørgsmål og svar, der ikke er blevet gennemgået i folderen omdelt til jeres postkasser. Spørgsmål og svar er blevet indsamlet på informationsmødet den 5. april, på Kubens informationskontor, gennem Byggeudvalgets dialog med beboere samt ved spørgecaféerne afholdt i maj måned. Listen kan downloades fra Domeas hjemmeside eller hentes i papirform på ejendomskontoret.

BEMÆRK: Mange steder skriver vi, at svaret kommer an på individuelle forhold. Det betyder ikke, at vi ikke vil svare på spørgsmålene, men blot at det kommer an på den konkrete situation, og man er meget velkommen til at henvende sig til Kuben via telefon eller mail.

HVORFOR GENHUSNING, TIDSPLAN, VARIGHED, BUDGET

Hvorfor er det ikke muligt at blive boende i sin bolig under renoveringen? Det kan man andre steder?

Renoveringen er så omfattende, at det hverken er muligt eller sikkerhedsmæssigt forsvarligt at bo i lejlighederne imens. Hele badeværelset skal brydes ned, også væggene mod værelserne ved siden af. Det vil sige, at der er lukket for vandet, og badeværelset ikke kan bruges. Der vil være støv og afspærring med plasticvægge. I entréen skal der laves nyt ventilationssystem, og de eksisterende skakte skal nedbrydes. Herudover skal der lægges nye gulve i de lejligheder, hvor de eksisterende gulve er nedslidte.

Hvorfor skal vi genhuses i 6-7 måneder? Tidligere er der blevet sagt 3-5 måneder.

Den tidligere udmelding var bedste bud på daværende tidspunkt. Men dette var før, projektet

blev detaljeret, og før arbejdet i prøveboligen blev startet. Her har det vist sig, at behovet for renovering er større end først antaget, og dette kunne man ikke have vidst tidligere. Fx viste det sig, da skillevæggene mellem badeværelse og de tilstødende rum blev nedbrudt, at væggene var for dårlige til at kunne bevares, og derfor er vi nødt til at opbygge helt nye skillevægge omkring alle boligernes badeværelser. Vi gør alt, hvad vi kan for at gøre genhusningsperioden så kort som overhovedet muligt. Renoveringen bliver planlagt så effektivt som muligt. Dette er både af hensyn til, at I skal være genhuset i kortest mulig tid, at der skal være byggeplads på området i kortest mulig tid, og at prisen på renoveringen holdes nede, så jeres husleje stiger mindst muligt.

Da vi stemte ja, skulle vi bare have en personlig toilet- og badvogn i 2-3 måneder. Hvordan kan vi gå fra det, til at hele lejligheden skal tømmes, og vi skal flytte ud i 7 måneder?

Ryk indbo en meter fra vinduespartiet og ind i værelset, og bliv boende i lejligheden med toiletvogn i gården - hvad skete der med dét?

Arbejdet med prøveboligen og detaljeringen af projektet har vist, at renoveringsbehovet i afdelingen er større end først antaget. Udmeldingen ved afstemning om helhedsplanen var, at 1/3 skulle benytte bad-/toiletvogn i 2-3 måneder, hvorefter renoveringen ville fortsætte med mindre omfattende arbejder, efter de var flyttet tilbage i boligen,

og at resten af beboerne ville skulle genhuses i 3-5 måneder. Dette var bedste bud ud fra det, vi vidste dengang. Siden har vi altså erfaret, at alle beboere må genhuses i 6-7 måneder.

3 måneder ændret til 6-7 måneder - hvad er grunden til det? En nedrivning og nedsænkning af lofter vil ikke forlænge byggeprojektet med 3-4 måneder.

Jeg har talt med flere håndværkere, der har erfaring med renoveringsprojekter, og en fuld renovering af et badeværelse (også med fund af bly/asbest) tager typisk 4 uger. Og ventilation i gangen kan allerhøjest tage 4 uger. Dvs. at efter max. 8 uger burde folk faktisk kunne flytte ind i deres lejligheder. Vi fik jo at vide, at vi blot skulle rydde værelserne en meter ind, så ville vi kunne blive boende i lejligheden. Der ville blive sat en væg op i værelserne, og så ville håndværkerne udføre arbejdet udefra. Så hvordan kan det blive til 6-7 måneder?

Vi genhuser hele opgange på én gang (to ad gangen), fordi det ikke kan lade sig gøre at bo i nogle af lejlighederne i en opgang, samtidig med at der renoveres i andre. Hele opgangen vil være en aflukket byggeplads, indtil alle boliger i opgangen er klar til, at beboerne kan flytte tilbage. Dette er nødvendigt af både praktiske og sikkerhedsmæssige årsager. Vand, afløb og ventilation vil være lukket, indtil alle boliger i opgangen er færdige, og håndværkerne får de mest effektive og smidige arbejdsgange, hvis de kan renovere mange boliger ad gangen. Det er altså ikke kun badeværelse og ventilationssystem i én bolig, der skal være færdigt, før beboerne kan flytte tilbage, men derimod i hele opgangen. Herudover har arbejdet med prøveboligen og detaljeringen af projektet vist, at renoveringsbehovet er større end først antaget, og derfor er alle beboere nødt til at blive genhuset. Samlet set gør dette, at genhusningsperioden forventes at blive 6-7 måneder.

Der kommer voldsom larm, når der skal renoveres to blokke ad gangen. Kan vi ikke renovere

én opgang ad gangen?

Vi forventer at genhuse to opgange ad gangen og sandsynligvis blok for blok. Dvs. at vi forventer at renovere én blok ad gangen, sandsynligvis med et lille overlap til den efterfølgende blok. Denne model er nødvendig af to årsager: Dels for at håndværkerne kan arbejde mest effektivt. Hvis vi kun renoverer én opgang ad gangen, bliver det for ufleksibelt, fordi det giver risiko for, at håndværkerne går i stå. Dels fordi der ikke er plads til flere pavillonboliger på afdelingens grund (og kun kan skaffes ganske få genhusningsboliger i andre afdelinger eller i tomgangsboliger), end hvad der giver plads til beboere fra to opgange. Det er rigtigt, at der kommer larm. Det kan desværre ikke undgås, når I bor på en byggeplads. Det kan desværre ikke løses på andre måder - fx ville det være alt alt for dyrt at genhuse alle beboere i flere år. Det er økonomien slet ikke til.

Hvad er tidshorisonten til opstart?

Tidligste genhusning er i januar?

Ja, som tidsplanen er nu, starter de første opgange genhusningen i januar 2023. Men dette kan blive forskubbet, og vi sørger for at orientere jer om det, så hurtigt det kan lade sig gøre.

Hvornår ved man, i hvilken ende I begynder?

I efteråret forventer vi at skrive kontrakt med det entreprenørfirma, der skal udføre renoveringen. I de følgende måneder fastlægges den præcise plan for, hvordan renoveringen forløber, og altså også hvilke opgange, man begynder i. Dog vil alle beboere som sagt modtage en varsling senest tre måneder inden, deres genhusning begynder.

I hvilken blok begynder man?

Rækkefølgen for hvilke opgange, der renoveres hvornår, beslutter entreprenøren i samarbejde med Rambøll. Det er vigtigt, at håndværkernes

arbejdsgange bliver så uproblematisk som muligt, og derfor skal entreprenøren være med i planlægningen af rækkefølgen. Så vi kan desværre først melde ud, hvor vi starter, når den præcise plan for det er lavet.

Hvad hvis genhusningen varer mere end 12 mdr.?

Vi forventer på ingen måde, at genhusningen trækker så meget ud. I tilfælde hvor genhusninger varer mere end 12 mdr. har beboerne ret til at blive permanent genhuset et andet sted, men dette forventer vi som sagt ikke bliver aktuelt her.

Hvad sker der egentlig, hvis budgettet med den planlagte huslejestigning ikke holder, og projektet bliver dyrere?

Processen er sådan, at projektet sendes i udbud for at finde en entreprenør der kan udføre renoveringen. Når der er fundet en entreprenør, kendes prisen for projektet. Der udarbejdes så et såkaldt skema B, som er det endelige budget for projektet, og som skal godkendes på et afdelingsmøde. I tilfælde af væsentlige budgetoverskridelser i forhold til helhedsplanen skal byggeudvalget finde ud af, hvordan dette skal håndteres. En eventuel sparerunde eller tilpasning vil blive behandlet i byggeudvalget. Ved større ændringer skal beboerne informeres om dette.

Hvorfor får vi ikke fremvist et budget?

Ved afstemningen om helhedsplanen fik I fremvist et budget. Det er stadig dette budget, der er grundlaget for den økonomiske støtte, vi får fra Landsbyggefonden. Når vi har fundet en entreprenør, udarbejdes et såkaldt skema B, som er en præcisering og detaljering af det oprindelige budget for helhedsplanen.

Budgettet er lagt for halvandet år siden, så de nuværende 30-40 procents stigninger på materialer er ikke indregnet i regnskabet. Er dette taget

op til overvejelse, og hvad kommer det så til at koste? Eller fjerner man bare noget af det, der er aftalt i helhedsplanen for at holde budgettet? Huslejestigningen må ikke overstige 7 %, så skal der være en ny afstemning, som aftalt ved beboermødet i Ørestad.

Hvis man allerede ved nu, at budgettet ikke holder, kan vi lige så godt lave en afstemning nu?

Det er rigtigt, at vi skal holde os inden for en huslejestigning på 7 %. Vi forventer ikke, at denne bliver overskredet. Ja, budgettet blev lagt i 2020. Der findes forskellige metoder til at få budgettet til at hænge sammen på, selvom omstændigheder (såsom materialepriser) forandrer sig. Det er fx en indeksregulering hos Landsbyggefonden (som støtter helhedsplanen økonomisk), hensættelser mv. Og disse er indregnet i budgettet. Nej, man kan ikke bare tage ting ud af en vedtaget helhedsplan. Dialogen med Landsbyggefonden om dette pågår hele tiden og vil fortsat gøre det. Vi kan ikke komme et præciseret budget nærmere, før vi har en entreprenør, men vi er naturligvis bevidste om disse forhold.

KOMMUNIKATION

Hvordan vil I orientere beboerne, hvis tidsplanen ikke holder?

Vi orienterer jer om relevante ændringer, så snart det er muligt for os. Hvis det fx er ændringer i jeres individuelle flyttedatoer, omdeler vi information til de konkrete beboeres postkasser eller kontakter jer personligt. Det generelle forløb for projektet orienterer vi løbende om gennem RenoveringsNyt, der omdeles i postkasserne.

Burde I ikke have ventet med at holde informationsmødet, til I havde entreprenør og byggetilladelse?

Vi er kedede af, hvis nogle forventede, at vi havde konkrete svar på fx flyttedatoer til mødet den

5.4. Vi holdt mødet, fordi vi gerne vil orientere jer løbende under projektet, og fordi vi gerne ville give jer mulighed for at stille spørgsmål om genhusningen i god tid – ikke først et par måneder før opstart. Derudover ved vi, at mange beboere ikke har læst den omdelte genhusningspjece, og mødet den 5.4. var derfor første gang, de fik den information, der står i pjecen.

Hvem er entreprenøren? Det vides ikke, så hvordan kan man så sige, at det tager 6-7 måneder? Var det ikke en god ide at tage entreprenøren med til at lægge tidsplanen?

Vi samarbejder naturligvis med entreprenøren, når denne er fundet, om de mange praktiske og planlægningsmæssige forhold, som vil dukke op løbende under renoveringen. Men den nuværende tidsplan er ikke bare gætværk. Vores tekniske rådgiver Rambøll er specialister i at tilrettelægge og strukturere store renoveringsprojekter som vores. Deres ingeniører, arkitekter, projektledere, konstruktører og andre specialister har stået for at tilrettelægge og planlægge projektet, så det passer bedst muligt til behovene. Efterfølgende har hele projektet været igennem en ekstern granskning, inden det sendes i udbud hos entreprenørfirmaer. Dette er helt normal praksis i denne slags renoveringssager. Der vil selvfølgelig altid kunne opstå udfordringer undervejs – dette er også helt normalt – men det er der taget højde for så godt som overhovedet muligt i planlægningen.

Der er mange informationer der mangler. Indkaldelser til møder har været meget mangelfulde.

Vi er kedede af, hvis I ikke føler jer godt nok informeret. Vi har forsøgt at informere så snart, vi kunne, men der er mange ting, vi ikke har kunnet svare på før nu, og der er stadig mange ting, vi ikke kan svare på før senere. Det kan selvfølgelig opleves som om, vi ikke har sørget for at orientere jer, men dette har ikke været tilfældet. Samtidig ved vi også, at nogle beboere har været utilfredse med, at vi inviterede til informationsmødet allerede i begyndelsen af april, fordi vi endnu ikke havde en

præcis tidsplan for genhusningen. I har altså meget forskellige ønsker til, hvordan vi kommunikerer med jer, så det er svært at imødekomme dem alle. Fremadrettet vil vi informere om generelle forhold i renoveringsprojektet gennem RenoveringsNyt, der omdeles til jeres postkasser, mens vi vil kontakte jer personligt om ting der vedrører jer individuelt (fx flyttedatoer).

Hvor er afdelingsbestyrelsen, som er vores talefører? Har de overhovedet været inddraget i disse uacceptable beslutninger? Det var noget andet, der blev stemt ja til. Dette er en nedgørelse af beboerne. Har vi ikke medbestemmelse?

Vi er klar over, at genhusningen bliver mere omfattende, end vi forventede, da I stemte om helhedsplanen. Men vi holder os stadig til indholdet i helhedsplanen. Den beskriver, hvad der skal renoveres, og denne renovering er nødvendig, fordi bygningerne og boligerne er nedslidte og har problemer med indeklimaet. Arbejdet i prøveboligen og detaljeringen af projektet har vist, at det bliver mere omfattende at gennemføre de renoveringsarbejder, der blev aftalt. Og derfor bliver genhusningen også mere omfattende. Afdelingsbestyrelsen er løbende i dialog med byggeudvalget, som er jer beboeres repræsentanter under denne renovering. Byggeudvalget holder hele tiden øje med, at projektet imødekommer de ønsker, I beboere er kommet med under fokusgruppeforløbet og tidligere endnu.

FORDELING AF GENHUSNINGSBOLIGER, SÆRLIGE BEHOV

Kan vi blive genhuset i tomgangsboliger i afdelingen?

Der er meget få, der flytter fra afdelingen generelt. Men de boliger, der er blevet opsagt siden ????, vil blive benyttet til genhusning. Der er bare kun tale om ganske få.

Jeg har tre store børn og har svært ved at se, at

vi kan være i pavillonerne. Det gør mig meget bekymret for genhusningen.

Sammen med Kubens genhusningsteam finder I frem til, hvis der er helt særlige og specifikke forhold, der skal tages hensyn til i forbindelse med genhusningen, bl.a. hvis I er mange i familien.

Tager I ikke hensyn til de mange ældre, der bor i afdelingen?

Jo, selvfølgelig. Dels er det sådan, at alle pavillonboliger i stueetagen er tilgængelighedsboliger. Dvs. at de kan benyttes af kørestolsbrugere. Og dels er det sådan, at hvis det vurderes, at der er behov hos en beboer for at blive genhuset i en lejlighed, vil der blive taget hensyn til dette. Behovene afdækkes af Kubens genhusningsteam.

Hvorfor ikke genhusning i andre boligafdelinger i nærheden?

Vi vil bruge alle de muligheder for at genhuse i andre afdelinger, vi har fået lov til, men der er kun ganske få boliger til rådighed ad den vej. Disse boliger vil blive tildelt de beboere, der har størst behov for det.

Kan man ændre genhusningsønsker undervejs, selvom man allerede har afleveret skemaet?

Ja, hvis dine behov eller din situation ændrer sig, er det vigtigt, at du fortæller Kubens genhusningsteam om det, så vi kan få justeret dit genhusningsbehov. Det kan fx være, at I bliver flere eller færre personer i boligen, eller at din helbredssituation ændrer sig.

Hvordan håndterer I folk, der er psykisk sårbare?

Vi er opmærksomme på at få taget hånd om alle beboere. Det gør vi både gennem den information, I giver os i genhusningsskemaerne, gennem de personlige samtaler, vi har med jer på telefon

og i informationskontoret, og ved at henvende os direkte til de beboere, der ikke har udfyldt skemaer eller henvendt sig til os. Det vil sige, at vi fx ringer på hos de beboere, vi ikke har hørt fra for at sikre os, at deres behov bliver set og hørt. Det kan fx være beboere, der er utrygge ved at møde op i beboerlokalet eller som ikke kan udfylde skemaet på egen hånd. Vi er meget opmærksomme på at sikre os, at vi har kontakt med alle beboere i afdelingen, så ingen bliver tabt i forløbet. I fht. genhusningsbolig ved vi også, at det for nogen er meget vanskeligt at skulle genhuses pga. psykisk sårbarhed. Disse beboere tager vi hånd om individuelt.

Jeg er ældre og magter ikke at flytte to gange. Jeg har alderen til at flytte i ældrebolig, men kommunen siger, at jeg skal visiteres til en ældrebolig. Kan I hjælpe mig med det?

Det er altid muligt at skrive sig op til en ældrebolig. Det sker ofte, at beboere ser genhusningen som en mulighed for at flytte til en bolig, der er mere tilpasset til nuværende livssituation. Vi hjælper så vidt muligt de beboere, som ønsker at fraflytte permanent. Det skal man snakke med genhusningsteamet om.

Kommer man ned i en pavillon med færre værelser, selvom man kommer fra en 4-værelses lejlighed?

Det kommer an på den individuelle husstand. Hvis man fx bor alene i en 4-vær., er det sandsynligt, at man får en pavillonbolig med færre værelser, men hvis man fx er fem personer i familien, vil en 2-værelses pavillon ikke være en ordentlig løsning. Kubens genhusningsteam står for at vurdere individuelle behov ift. størrelse på pavillonboligen.

Er der plads til seks voksne mennesker i en pavillon?

Nej, det er de ikke store nok til. De enkelte husstande aftaler sammen med Kubens genhusningsteam, hvis der er særlige behov, fx for at blive

genhuset i en anden afdeling, hvor der er større boliger. Det vurderes individuelt. Men man skal dog forvente, at genhusningsboligerne kan blive mindre end ens egen lejlighed er.

Har jeg andre muligheder for genhusning end at flytte i pavillonbolig?

I særlige tilfælde tilbydes genhusning i en lejlighed, hvis der er behov for dette. Dog er alle pavillonboliger i stueetagerne tilgængelighedsboliger, så de fx kan bruges af kørestolsbrugere. Behovet for genhusning andre steder end i pavillonerne afklares af Kubens genhusningsteam for den enkelte beboer. Det er muligt for beboerne selv at finde sin genhusningsbolig, i fx et sommerhus, kolonihavehus eller andet. Hvis du selv finder din genhusningsbolig, har du ret til at få dækket rimelige og dokumenterbare flytteudgifter. Det aftales nærmere med Kubens genhusningsteam. Opmagasineringsaf indbo dækkes af byggesagen.

Hvad hvis man har et særligt arbejde (hjemmefra), hvor støj er et kæmpe problem?

Hvis du har særlige behov, skal du gøre Kubens genhusningsteam opmærksom på det. Derefter vil de gøre alt, hvad de kan for at tage hensyn til dine behov i forbindelse med genhusningen.

Hvordan håndterer I allergier ift. husdyr og rygning i pavillonboligerne? Vil der være nogle af pavillonerne, hvor man kan være sikker på, at der ikke har boet husdyr/rygere? Jeg mener ikke, det vil være nok med særlig rengøring.

Der vil så vidt muligt blive afsat et antal pavilloner, som udelukkende benyttes af allergikere. Det er endnu ikke afklaret, om det bliver tilladt at ryge i udvalgte pavillonboliger, men hvis det gør, vil vi på samme måde forsøge at afsætte et antal pavilloner til dette, mens de øvrige vil blive røgfri. På denne måde forsøger vi at sikre, at beboere, som har særlige behov tilgodeses. Når beboere fraflytter en pavillon, skal den efterlades rengjort, og der vil

yderligere blive rengjort af et professionelt rengøringsfirma imellem hver ind- og udflytning. Det er vigtigt, at man som beboer giver besked til Kubens genhusningsteam om særlige behov, som fx. husdyrsallergi eller astma, i så god tid som muligt, sådan at vi har mulighed for at tage højde for det i planlægningen af genhusningen.

HUSLEJE, BOLIGSTØTTE, FORSIKRING**Jeg vil ikke betale det samme i husleje i genhusningsperioden for en pavillonbolig, der er mindre end min egen lejlighed.**

Reglerne for midlertidig genhusning er sådan, at du beholder din eksisterende lejekontrakt i genhusningsperioden, uanset om din midlertidige bolig er større eller mindre end din egen. Du kunne også blive midlertidigt genhuset i en større lejlighed uden at skulle betale mere. Du skal være opmærksom på, at du ikke direkte kan sammenligne bruttoarealet for din lejlighed med bruttoarealet for en pavillonbolig. I din lejligheds bruttoareal er indregnet en andel af trappeopgang, elevator og ydermure. Det er ikke tilfældet for en pavillonbolig. Så forskellen er ikke så stor, som man umiddelbart skulle tro. Varme- og elforbrug betales i genhusningsboligen. Forbruget i din permanente bolig skal du ikke betale i genhusningsperioden.

I skriver, at man kan spare huslejen, hvis man selv finder genhusning. Jeg kan bo hos noget familie i 3 måneder. Kan jeg så spare huslejen i 3 måneder og bare betale husleje resten af perioden?

Nej. Hvis du vil spare huslejen, skal du selv finde genhusning i hele perioden. Det kan ikke lade sig gøre at bo delvist i pavilloner, da det gør planlægningen for svær og besværliggør administrationen.

Der er mange gode tiltag i helhedsplanen, men jeg har ikke råd til at betale mere husleje, selvom jeg meget gerne vil blive boende i afdelingen.

Det er også mange penge, særligt hvis man er enlig og ikke er berettiget til boligstøtte. Men du skal være opmærksom på, at lejestigningen først træder i kraft, når byggesagen er helt afsluttet, dvs. alle boliger er renoveret, og arbejderne med udearealerne er afsluttet. Det betyder, at du reelt kan komme til at få fordel af forbedringerne i en længere periode uden at betale for dem. Det er vigtigt at huske, at hvis afdelingen selv skulle finansiere arbejderne uden en helhedsplan, ville huslejen stige løbende i takt med, at de forskellige arbejder afsluttes. Med helhedsplanen renoveres der, så forholdene i afdelingen er forbedrede for afdelingen mange år fremover.

Skal jeg ændre min boligstøtte under renoveringen?

Nej, der skal IKKE ændres i forholdene, mens man er genhuset, da man beholder sin nuværende lejekontrakt.

Skal jeg betale for el og varme i genhusningsboligen?

Ja, du bliver tilmeldt el i pavillonboligen og betaler efter forbrug. Pavillonerne opvarmes med varmepumpe, der kører på el. Til gengæld skal du ikke betale for el og varme i din lejlighed, mens du er genhuset, og dit samlede forbrug (el og varme) forventes ikke at blive højere i genhusningsperioden end dit nuværende.

TØMNING, FLYTNING, OPMAGASINERING

Hvorfor skal vi totalrydde vores lejligheder? Hvis det er pga. ventilationen/udluftningen, så må der kunne findes en mindre drastisk løsning på problemet.

Hvorfor skal jeg tømme lejligheden helt?

Der er flere forskellige årsager til at, I skal tømme

deres lejligheder. Renoveringen omfatter store dele af lejlighederne – badeværelse, entré og rum med østvendte facader. Der skal der laves nyt ventilationssystem, som berører alle rum. Alle gulve skal undersøges for, om de skal skiftes, hvilket kun kan gøres, hvis rummene ikke er møblerede. Og endelig skal der udtages og fjernes materialer, der indeholder miljøfremmede stoffer, fra boligerne. Erfaringer fra andre renoveringsprojekter viser desuden, at det er en dårlig idé at lade indboet blive i lejligheden. Der vil fx være støv i hele lejligheden. Forsikringsselskaberne vil typisk også kræve, at indbo har været opbevaret aflåst, hvis de skal erstatte eventuelle skader eller forsvundne genstande. Endelig kan det forsinke håndværkerens arbejde, hvis de skal tage hensyn til, at der er inventar i boligen. Derfor har vi besluttet, at det er bedst, at alle lejligheder tømmes helt. Dog kan vi fornemme, at der er stor utilfredshed med dette blandt beboerne, og derfor er vi i gang med at undersøge, om der kan laves justeringer, fx at I får adgang til det opmagasinerede indbo enkelte gange under genhusningen. Vi melder ud, så snart vi har en afklaring.

Det er jo ikke alle, som skal have lavet gulve, hvorfor skal vi så alle tømme vores bolig? Det må være en vurderingssag i hver enkelt bolig.

Har man overvejet muligheden for opsætning af en støvvæg i stuen, hvor man skal nedrive væg? Så kan vi undgå at rydde lejligheden.

Vi er ved at undersøge, om der kan ændres på løsningen. Dette er ikke afklaret endnu. Som udgangspunkt anbefaler vi, at boligerne tømmes helt af flere forskellige årsager: af hensyn til forsikrings spørgsmål, fordi der skal fjernes materialer med miljøfremmede stoffer fra boligerne, for at der ikke skal ske skader på indboet, fordi hele boligen bliver fyldt med støv, fordi der skal arbejdes i alle rum (i forskelligt omfang), og fordi det skal undersøges, om der skal skiftes gulve.

Kan jeg få adgang til mit opmagasinerede indbo under genhusningen?

Hvorfor kan man ikke få adgang til sit opmagasinerede indbo? Jeg kan ikke få plads til tøj til flere årstider i pavillonboligen.

I kan ikke få adgang undervejs. Vi arbejder på at undersøge, om man vil kunne få begrænset adgang til sit indbo undervejs, men dette er ikke afklaret endnu. Derfor er det stadig sådan, at I ikke kan få adgang undervejs. Vi anbefaler, at du sørger for at pakke til et helt år til dig og familien, fx tøj til alle årstider og evt. pynt til jul, nytår og påske. Dette er baseret på erfaringer fra andre byggesager, hvor folk pludselig har manglet fx julepynt eller sommertøj/vintertøj.

Skal jeg selv gøre pavillonboligen ren ved indflytning og fraflytning?

Pavillonerne skal efterlades i almindelig pæn stand, men der vil være et rengøringsfirma, som gør rent og klargør pavillonen mellem ind- og udflytninger. Der vil være en 'husorden' for pavillonerne i forhold til fx opsætning af lamper, gardiner, vedligehold mv.

Kan man risikere at komme ind i en ikke-rengjort pavillon?

Nej. Pavillonerne skal afleveres ryddelige af de seneste beboere, og derefter foretager et professionelt firma en grundig rengøring af pavillonerne, før de næste beboere flytter ind. Der istandsættes dog ikke (maling mv.), som ved flytninger i almindelige lejligheder.

Jeg kan ikke selv pakke mine ting ned og flytte. Får jeg hjælp til det?

Ja, hvis du har behov for hjælp, får du det. Sammen med Kubens genhusningsteam finder I ud af, hvad dit behov er, og der bliver lagt en plan for, hvad du har brug for hjælp til i forbindelse med nedpakning og flytning. Det samme gælder for udpakning, og det gælder både, når du skal flytte til genhusningsboligen, og når du skal flytte tilba-

ge i din lejlighed efter renoveringen. Et flyttefirma bliver tilknyttet byggesagen og vil stå for flytning af møbler og flyttekasser, både ved fraflytning og tilbageflytning.

Man kan da ikke bare stille nogle kasser op og bede folk om at pakke deres hjem. Jeg vil ikke flytte – hvad vil I så gøre? Jeg er syg, det vil tage livet af mig.

Man kan som beboer ikke modsætte sig fraflytning, når et renoveringsprojekt er demokratisk vedtaget i afdelingen. Så vidt det er muligt, vil der blive taget hensyn til beboere med særlige udfordringer.

Hvad sker der med mine faste tæpper? Dem kan jeg ikke pakke sammen?

Faste tæpper afdækkes med plast, pap eller plader. Hvis gulvet skal udskiftes, fjernes tæppet. Sørg for at tage billeder af dine tæpper før genhusning, så du har dokumentation over for dit forsikrings selskab, hvis der skulle ske skader under renoveringen.

Hvis vi skal genhuse mange boliger ad gangen, bliver der pres på elevatorer og trappeopgange. Over hvor lang tid skal tømningen foregå? Hvad gør vi, når elevatorerne går i stykker? Og hvor kan flyttebilerne holde i nærheden af opgangen?

Det flyttefirma, der byder ind på opgaven vil have stor erfaring med denne type af flytning i forbindelse med genhusning og vil også byde ind med løsning på de logistiske forhold vedr. nedpakning, flytning, transport mv. Dette er altså ikke planlagt i detaljer endnu, men der vil blive taget hånd om det. Flytningen starter for det meste med, at flyttefirmaet besigtiger din bolig, så de ved, hvor lang tid flytningen tager, og flytningen kan planlægges i samarbejde med beboerne. Vi er meget opmærksomme på de udfordringer, det medfører at håndtere fraflytning og senere indflytning i så mange lejemaal over en forholdsvis kort periode, og der er

afsat tid til dette i tidsplanen. Der skal selvfølgelig også være plads i tidsplanen til, at der kan følges op på de beboere som mod forventning ikke har pakket deres inventar ned.

Kan jeg stole på, at mine ejendele bliver behandlet og opbevaret sikkert?

Det er et professionelt flyttefirma, der står for flytningen af dit indbo til og fra opmagasineringen og til og fra genhusningsboligen. Opmagasineringsfirmaet bliver hos et opmagasineringsfirma, der har aflåste lagerrum. Vi tegner en kontrakt med flyttefirmaet, der sikrer, at ansvaret er fordelt, både i fht. flytningerne og opmagasineringen. Men du har selv ansvar for at pakke dine ting ned (medmindre du har aftalt andet med genhusningsteamet) og følge anvisningerne fra flyttefirmaet. Du skal også huske at tjekke reglerne for din indboforsikring hos dit forsikringsselskab.

Hvilke kælderrum skal ryddes?

Vil der være adgang til kælderrum under renoveringen, eller bliver der lukket af for dem alle? Eller kun for nogle beboere?

Det er ikke fastlagt endnu, præcis hvilke kælderrum der bliver nødvendige at rydde. De kælderrum, der skal ryddes, vil der ikke være adgang til. Dog er det generelt sådan, at opgangene generelt – dvs. inkl. adgangen til kældre – er helt aflukkede byggepladser, mens de renoveres.

Hvem sætter mine lamper op igen – og piller dem ned?

Hvis du har særlige behov for hjælp til flytningerne, aftaler du en løsning med Kubens genhusningsteam.

Hvorfor sætter man ikke en lås på skydedøren mellem køkken og stuen? Det vil løse mange opbevarings- og flytteproblemer.

Hverken køkken eller stue kan bruges til opmagasinering af indbo, fordi der skal laves ventilation i begge rum. Dette vil både støve og svine i hele rummet. Herudover skal der i cirka 1/3 af boligerne laves afløb i køkkenet, og det er endnu ikke afklaret, hvilke boliger det drejer sig om.

I udestuen har jeg store planter, som det har taget 10 år at blive sådan. Hvad med dem?

Kontakt genhusningsteamet, hvis du har spørgsmål til håndtering af dine planter.

Hvad koster flytning af alt indbo? Det kan vi godt nok få lavet meget renovering for! Og hvad kommer det til at koste, at alle beboerne skal bo i pavilloner i 6 måneder?

På nuværende tidspunkt kan Kubens genhusningsteam ikke oplyse, hvad flytning af indbo koster. Prisen pr. flytning inklusiv opmagasinering ved vi mere om, når vi har fået tilbud ind fra flyttefirmaer, efter opgaven har været i udbud.

Hvis det først bliver om 4-5 år, kan vi ikke klare en ned-/oppakning af lejlighed. Vi har ikke nogen, der kan hjælpe til.

Jeg er snart 84 år og har hverken fysiske eller psykiske ressourcer til så lang en genhusning og til at pakke et helt liv ned.

Sammen med Kubens genhusningsteam finder I frem til, hvilke behov I har for hjælp til f.eks. ned- og udpakning, når jeres genhusning nærmer sig. I bliver varslet i god tid, og ændrer jeres behov sig over tid, er det altid en mulighed at kontakte genhusningsteamet og tale om jeres konkrete situation.

Kan man opbevare ting på altanerne?

Den østvendte altan er en del af renoveringen, så der kan I ikke opbevare indbo. Hvis I opbevarer møbler og andet indbo på den vestvendte altan

i byggeperioden, er det 100% på eget ansvar, da jeres indboforsikring ikke dækker.

Hvad hvis man kan genhuse sig selv i halvdelen af perioden? Giver det mening?

Hvis man ikke har mulighed for at finde genhusning selv i hele genhusningsperioden, skal man oplyse Kubens genhusningsteam om, at man ønsker, at de skal finde en genhusningsbolig til én. Det vil ikke være muligt at blive genhuset i halvdelen af perioden og selv finde bolig i den anden halvdel.

Skal man have en et tillæg til sin indboforsikring?

Det er forskelligt fra forsikringsselskab til forsikringsselskab. Derfor er det en rigtig god ide at tjekke op på, hvad dit forsikringsselskab kræver. Når du skal genhuses, skal du informere dit forsikringsselskab om, at dine ting er opmagasineret andet sted end i din bolig. I den forbindelse kan du høre omkring deres regler. Det er desuden vigtigt at bemærke, at dit indbo ikke er forsikret af flyttefirmaet under opmagasineringen. Det er derfor meget vigtigt, at du har en indboforsikring, som kan dække, i det tilfælde at der skulle ske noget.

Kan det arrangeres, at man kan vente med at få sine møbler til fjorten dage efter overdragelsen af den renoverede lejlighed, hvis man ønsker at få lejligheden malet?

Dette er ved at blive afklaret og vil i så fald være en del af den aftale, der laves med flyttefirmaet. Vi arbejder på, at man som beboer vil få mulighed for at opmagasinere sine møbler hos flyttefirmaet i en periode på fx 14 dage, efter renoveringen af ens permanente bolig afsluttes. Den ekstra opmagasinering vil være på beboerens egen regning, ligesom man selv må stå for kontakt til flyttefirmaet i den pågældende periode. Beboeren skal også selv arrangere et sted at bo i denne periode, da genhusningsboligen skal bruges til andre beboere, når renoveringen af ens permanente bolig er afsluttet. Når der er blevet valgt et flyttefirma, vil beboerne

få oplyst prisen på opmagasinering i den forlængede periode. Det er dog ikke afklaret endeligt, om dette bliver en mulighed.

PAVILLONBOLIGERNE

Hvordan ser pavillonboligen egentlig ud?

Pavillonboligen vil indvendigt ligne en bolig. Boligen har køkken-alrum, værelser, badeværelse og tv- og internetstik. Pavillonerne vil være møblerede. Vi er på nuværende tidspunkt i gang med at undersøge, om I får mulighed for at se, hvordan en pavillon ser ud, inden renoveringen går i gang. Hvordan det præcis kommer til at foregå, vil I høre mere om, så snart det er på plads.

Hvor store er pavillonboligerne?

De to-værelses pavillonboliger er 43 kvm., og de tre-værelses er 64 kvm. Husk at størrelsen på jeres lejligheder opgives i bruttoareal; det vil bl.a. sige, at dele af opgangen tæller med. Jeres reelle areal inde i lejligheden, altså nettoarealet, er derfor en del mindre. Pavillonboligernes størrelse er derimod opgivet i nettoareal; dvs. at det hele er reelle boligkvadratmeter.

Får vi lov at se pavillonen, inden vi flytter ind?

På nuværende tidspunkt er vi ved at undersøge forskellige muligheder for, at I kan få lov til at se, hvordan en genhusningspavillon ser ud, inden renoveringen går i gang. Så snart vi har en afklaring på, om det bliver den ene eller anden løsning, hører I fra os. Det bliver ikke muligt at se den specifikke pavillon, du skal bo i, da ind- og udflytning af andre beboere sker med kort mellemrum.

Skal man selv have porcelæn, støvsuger osv. med?

Ja, I skal have køkkengrej, service, rengøringsar-

tikler, støvsuger, linned, håndklæder osv. med. I modtager en liste over, hvad der præcis er i pavillonerne, når genhusningen nærmer sig.

Hvorfor kan man ikke få lov til at tage sin egen møbler med?

Vi har stadig ikke fået svar på, om vi kan få en tom pavillon (uden møbler) ved genhusning? I skriver, vi vil blive genhuset i en møbleret pavillonbolig. Jeg vil have mine egne møbler med, også min seng. Kan jeg få det?

Man kan ikke flytte ind i en umøbleret pavillonbolig. Rummene i pavillonen er dimensioneret anderledes end i en almindelig bolig, og derfor vil der ikke være plads til dine møbler. Men Kubens genhusningskonsulenter vil sammen med de enkelte beboere finde ud af, hvem der har særlige behov i fht. inventar. Det kan fx være en særlig seng. I disse tilfælde sørger vi for, at beboeren kan have dette med i pavillonboligen. Mindre ejendele er der dog plads til, dvs. pyntegenstande, bordlamper, puder mv. Du skal også have dit eget køkkengrej og service med, dit eget sengetøj, rengøringsudstyr, støvsuger mv. Alle modtager en præcis liste over, hvilket inventar der er i pavillonboligerne.

Væghængt fjernsyn – hvad når jeg ikke må hænge det op på væggen? Skal jeg så købe et nyt?

Nej, du skal ikke købe et nyt fjernsyn. Hvis ikke du har gemt foden til dit nuværende fjernsyn, finder vi en løsning, når vi nærmer os din genhusning.

Jeg vil have plads til at kunne have familien på besøg. Kan jeg det i en pavillonbolig?

Pavilloner er indrettet med spiseplads til fire personer samt en trepersoners sofa og en lænestol. Hvis I har behov for mere plads, fx til selskaber, er der mulighed for, at jeres fælleshus kan bruges med fortrinsret for dem, der er genhuset.

Skal man vaske på fællesvaskeri?

Jeg har egen vaskemaskine pga. allergi, bliver der tænkt på, hvor man så skal vaske tøj?

Der stilles krav i udbudsprojektet til, at alle genhusningspavillonerne vil have en vaskemaskine. Hvis man er allergisk over for parfume og flytter ind i en genhusningsbolig, hvor der har været brugt parfumeholdig sæbe og skyllemiddel i vaskemaskinen, anbefaler Astma og Allergiforbundet, at man kører maskinen igennem et vaskeprogram på høje temperaturer et par gange. Vi opfordrer beboere med allergi til at henvende sig til Kubens genhusningsteam vedrørende dette, så situationen kan blive håndteret bedst muligt.

Hvad hvis man har den store tv-pakke?

Genhusningsboligerne vil indeholde samme tv-pakke som jeres boliger.

Hvad gør man, hvis man er ryger?

Oprindeligt har vi meldt ud, at det ikke er tilladt at ryge i pavillonboligerne. Vi ved dog, at nogle beboere vil have vanskeligt ved at gå udenfor for at ryge (fx pga. sygdom). Derfor er vi ved at undersøge, om udvalgte boliger kan afsættes til at være rygepavilloner. Disse vil blive tildelt beboere med særligt behov for dette, hvilket vil blive vurderet af Kubens genhusningsteam. Alle rygere vil altså ikke kunne få en rygepavillonbolig. Bemærk dog, at vi endnu ikke har afklaret, om vi laver denne løsning. Byggeudvalget er i fuld gang med at undersøge mulighederne, og vi melder ud, så snart vi kan.

Jeg vil ikke kunne få plads til alle mine planter i pavillonen.

Vi er opmærksomme på, at nogle beboere har mange planter. Hvis man ønsker at benytte et værelse i pavillonen til planter, står det selvfølgelig én frit for. Der kan desværre ikke tages særligt hensyn til ekstra pladsbehov til planter i genhus-

ningsboligen, og man må forvente at kunne fordele sine planter rundt i genhusningsboligen på samme måde som i sin permanente bolig eller evt. spørge venner og familie, om de kan være behjælpelige med at passe planter under genhusningen.

Hvor placeres pavillonerne?

De placeres på afdelingens egen grund. Det er forventningen, at de placeres på boldbanen/sportspladsen og på de grønne områder langs Prags Boulevard.

RENOVERINGEN

Hvornår gennemgås hver enkelt lejlighed, så man ved hvad der skal laves?

Er det muligt at få en plantegning over renoveringen af ens egen lejlighed med alle ændringer specificeret?

Kan man få én op i sin lejlighed for at få overblik over, hvad der skal laves i boligen?

Renoveringen af lejlighederne er løbende blevet fremvist på de afholdte beboermøder. Du er altid velkommen til at kontakte Domea, hvis du har spørgsmål til netop din lejlighed. Vi har ikke planlagt, at hver enkelt lejlighed får lavet en registrering inden genhusningen, fordi det er meget komplekst at organisere og vil blive dyrt. Men vi kan også mærke, at der er et stort ønske om det blandt jer beboere, så vi vil undersøge nærmere, om der kan gøres noget.

Altaner på østvendt side, hvordan kommer de til at se ud?

Pudsealtanerne, hvordan kommer de til at se ud?

Pudsealtanerne kommer ikke til at ændre udformning som sådan. Der vil blive monteret et nyt værn, der ser lidt anderledes ud, end det I har i dag, og

de grønne vægge vil blive udskiftet.

Hvordan ser rørkasserne i køkkenet ud?

Ventilationssystemet er stadig ved at blive detaljeret. Men rørkasserne vil være placeret under loftet.

Får vi nyt badeværelse?

Ja, alle får nyt badeværelse.

Bliver min vaskemaskine sat op igen efter renoveringen?

Ja. Flyttefirmaet vil både stå for de- og genmontering af din vaskemaskine i forbindelse med ud- og tilbageflytning.

Hvor mange lejligheder skal have udskiftet gulve? Og hvilke lejligheder?

I skriver, at det højst er 1/3, der skal have repareret gulve, hvordan har man fundet ud af det? Hvad med at undersøge, hvem det kommer til at vedrøre, inden renoveringer går i gang?

Hvilke kriterier er der for, at man skal have renoveret sine gulve?

Under de tidligere registreringer har Rambøll kunnet konstatere, at gulvenes stand i lejlighederne er meget varierende, og derfor kender vi på nuværende tidspunkt ikke det endelige omfang og heller ej hvilke lejligheder, der skal have udskiftet gulvene. Tidligere har vi meldt ud, at et estimat var, at 1/3 af gulvene skulle skiftes – vi har altså ikke sagt, at det højst var 1/3. Alle lejligheder skal vurderes individuelt, og gulvene skiftes, hvis de vurderes nedslidte. På nuværende tidspunkt arbejder vi ikke med faste kriterier – der udføres en faglig helhedsvurdering af standen. Vi har ikke planlagt at vurdere dette, før beboerne var flyttet over i genhusningsboligen, fordi det er både komplekst og dyrt, men vi kan fornemme, at der er ønsker om det blandt

beboerne. I dialog med byggeudvalget ser vi derfor på mulighederne for at lægge registreringen, inden renoveringen går i gang, men dette er ikke afklaret endnu.

Hvorfor skal toiletdøren gå udad? Der er jo forskel på lejlighederne. Hvad med gulvet i gangen? Det kan da kun blive ødelagt, når fugten render af.

At badeværelsesdørene går udad er baseret på de ønsker, der kom frem i fokusgrupperne. Her var det et ønske at skabe mere plads på badeværelset på denne måde. Rådgiverne og byggeudvalget er dog i dialog om dette, fordi vi kan fornemme, at der er forskellige ønsker blandt beboerne til, hvilken vej badeværelsesdørene vender. For nogle boliger er dørene nødt til at være som planlagt nu, men for andre typer er processen ikke låst endnu.

Hvilken væg er det, der skal nedrives?

Det drejer sig om væggen mellem badeværelse og gang og væggen mellem badeværelse og værelse. Dog er det ikke i alle boliger, at væggene skal nedrives – det varierer, fordi der findes forskellige boligtyper.

Hvordan bliver væggen i stuen repareret, når badeværelset er færdigt? Kommer man til at kunne se det?

Væggen mellem badeværelse og stue berøres som udgangspunkt ikke. Dog bliver der opsat en rørkasse til ventilation under loftet på væggen ind mod badeværelset i de fleste stuer.

Kan man selv regulere det nye ventilationssystem?

Nej, det bliver et centralt reguleret system. Den type ventilationsanlæg, der kan reguleres individuelt, kan ikke benyttes i ejendomme med mange etager.

Er ventilationssystemet klimavenligt (i fht. varme/kulde), så det ikke trækker varmen ud? Det gamle suger varmen ud.

Ja, det nye system varmeregulerer den luft, der blæses ind i boligen. Samtidig får I også renoveret jeres facader, så de bliver tættere, og dermed vil jeres boliger ikke miste så meget varme gennem facaden som nu.

Kommer der vindue i gavlen i de nuværende fire-værelses lejligheder?

Nej.

Hvordan kommer den lille vestvendte altan til at se ud i de allerede eksisterende fire-værelses lejligheder?

Den bliver renoveret, så den får et system og udseende à la de store vestvendte altaner.

Bliver der malet i hele lejligheden efter renoveringen?

Nej. Hele gangen i lejlighederne vil blive malet. I de øvrige rum males de vægstykker, hvor det er nødvendigt som reparation efter renoveringsarbejdet.

Er der mulighed for at komme op og se en prøvelejlighed?

Ja, der vil blive afholdt åbent hus, hvor I som beboere får mulighed for at se prøveboligen. Vi melder ud, så snart vi ved hvornår.

Skal parkeringsdækket renoveres?

Ja, membranen på parkeringsdækket er utæt og skal udskiftes. Der bliver lagt ny asfalt, lavet ny opstribning af parkeringspladser, etableret fartnedsættende bump og lavet justering af belysningen.

Erstattes de skabe i boligerne, der ikke kan skilles ad?

Ja, men kun hvis intet andet er muligt.

Hvordan kommer terrassedøren og vinduerne i stueboligerne til at se ud? I skal være opmærksomme på, at andre kan gå direkte ind i boligen.

Alle stueboliger vil efter renoveringen have en terrassedør og et vindue, der kan åbnes. Terrassedøren bliver en dobbeltdør, hvor begge døre kan åbnes. Vinduet vil være inddelt i et felt med fast glas og et almindeligt vindue, der kan åbnes i stil med det, I har i dag. Under renoveringen vil det være nødvendigt at beskære/fjerne plantebedene foran stueboligerne pga. opstilling af stillads. Der er afsat midler til at reetablere bedene bagefter, og dette vil ske i samråd med byggeudvalget – vi er opmærksomme på, at bedet har en betydning for at sikre privathed foran stueboligerne.