



Kære beboer

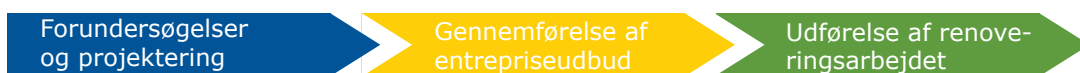
Velkommen til nyhedsbrev nummer 11 i rækken omkring Helhedsplanen. I dette nyhedsbrev sætter vi fokus på tidplanen for helhedsplanen.

Tidsplanen for helhedsplanen

Helhedsplanen for Carlsro er blandt de 10 største byggeprojekter, der er undervejs i Danmark. Derfor tager det også lang tid. Faktisk har helhedsplanen været på vej siden 2016, og ifølge vores plan bliver den sidste nyrenoverede bolig afleveret i tredje kvartal i 2028. Det er 12 år. Vi forstår godt, hvis det føles som om, at projektet trækker ud. Det gør det dog ikke.

Tre faser

Processen for en helhedsplan som den for Carlsro kan deles op i tre overordnede faser:



Forarbejder og prøveboliger

Tiden indtil nu har vi brugt på grundige undersøgelser af rækkehusene og Langhuset. I alt ca. 40 forskellige undersøgelser. Når man arbejder med et projekt og et budget så stort, som det er tilfældet med Carlsro, så gælder det om at undgå fordyrende overraskelser undervejs. Derfor har forarbejdet fyldt meget. Hos arkitekterne og ingeniørerne sidder der folk lige nu, som tegner og planlægger de enkelte boliger. Det tager tid, når der er tale om 901 boliger.

Men, nu sker der snart noget. I november og december begynder vi at udføre de første prøveboliger i Langhuset, og vi laver også prøver på tre rækkehuse. Dette arbejde varer indtil midten af 2024.

De fire entrepriser

Selve udførelsen af helhedsplanen er delt op i fire hovedopgaver, eller fire entrepriser, som det hedder på fagsproget. De er:

1. Renovering af kloakker og udskiftning af brugsvandsledninger
2. Renovering af tage inkl. følgearbejder på ABC-rækkehusene
3. Renovering af DE-rækkehusene
4. Renovering af Langhuset

Udbudsprocessen

Inden arbejdet med de fire entrepriser kan gå i gang, skal de entreprenører, der skal udføre dem, findes. De fire entrepriser udbydes, så alle har mulighed for at byde på én eller flere af dem. Her i slutningen af 2023 udbydes renoveringen af kloakker og udskiftningen af vandledninger, da dette arbejde skal udføres først. Herefter, og det er i andet kvartal 2024, udbydes de tre renoveringsopgaver vedr. rækkehusene og Langhuset.

Et udbud tager ca. 9 måneder, da der er stramme regler for, hvordan det skal foregå for, at det kan gå retfærdigt til. Vi forventer, at entreprenøren, der skal arbejde med ABC-rækkehusene, er fundet i slutningen af 2024, mens entreprenørerne, der skal arbejde på DE-rækkehusene og Langhuset, forventes at være fundet i andet kvartal 2025. Den samme entreprenør-virksomhed kan godt vinde flere af opgaverne, hvis den har de bedste tilbud.

Kloakker og vandledninger i jord

Arbejdet med renovering af kloakker og udskiftning af vandledningerne ved rækkehusene starter i første kvartal 2024. Da denne opgave kræver, at der graves i stier og forhaver, er det mest praktisk, at den er gennemført og afsluttet, før renoveringen af det enkelte rækkehus går i gang. Fordi Carlsro er så stor, vil man dog opleve, at renoveringen af rækkehusene går i gang, når renoveringen af kloak og vandledninger er nået halvvejs gennem bebyggelsen.

Renoveringen af Langhuset og rækkehusene

Når de tre udbud vedrørende renovering af rækkehusene og Langhuset er gennemført, så kan arbejdet endelig gå i gang. For ABC-rækkehusene er dette i slutningen af 2024, og for DE-rækkehusene og Langhuset begynder arbejdet i andet kvartal 2025.

I Langhuset forventer vi at starte i den nordlige ende. Hver opgang opdeles i en venstre og en højre side. Hver side udgør en etape. Det giver seks etaper i alt. En etape svarer til 6-7 boliger på hver etage.

I ABC-rækkehusene starter renoveringen fire forskellige steder i bebyggelsen samtidig. Det er for at få arbejdet gennemført så hurtigt som muligt. Vi forventer, at man vil arbejde sig frem fra vest mod øst. Rækkehusene er delt op i grupper, bestående af fire rækkehuse. Et sjak kan arbejde op til fire steder samtidig.

I DE-rækkehusene forventer vi ligeledes at starte fra vest og arbejde os stille og roligt fremad mod øst. DE-rækkehusene er inddelt i overordnede tre etaper. Det vil tage op til et år at gennemføre hver etape. Udflytningen sker etapevis og inden renoveringen af kloak- og vandledninger går i gang i den pågældende etape.

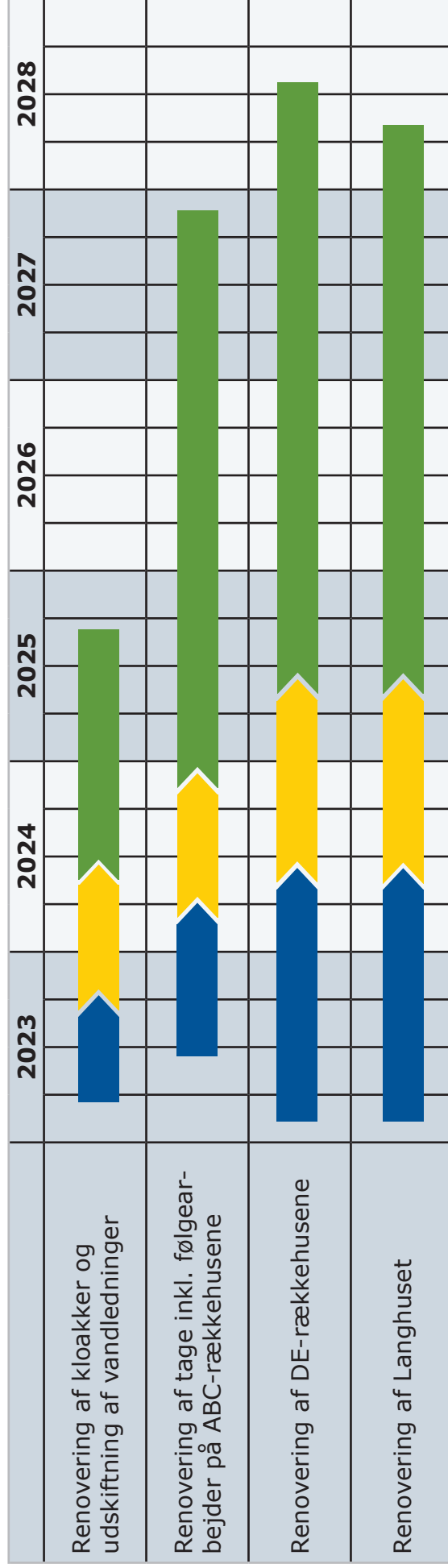
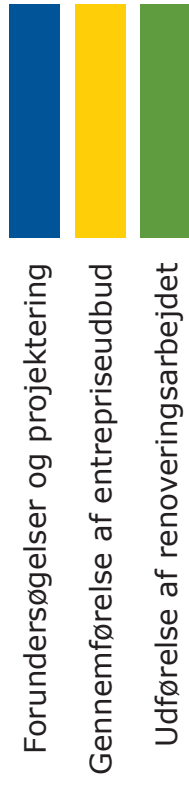
Hvornår er arbejdet færdigt?

Vi forventer, at arbejdet med renovering af kloakker og udskiftning af brugsvandsledninger er afsluttet i tredje kvartal 2025. Det sidste ABC-rækkehus er færdigrenoveret i fjerde kvartal 2027, det sidste DE-rækkehus er klart i midten af 2028, og i Langhuset kan den sidste beboer flytte ind i en nyrenoveret lejlighed i andet kvartal – også i 2028.

Det kan måske godt lyde som om, at der er lang tid til, at helhedsplanen er gennemført, men du skal huske, at der er mange boliger, som bliver færdige og klar til indflytning meget før, den sidste bolig er færdigrenoveret.



Forventet hovedtidsplan for Carlsro



Spørgsmål og svar

Hvornår går man i gang i DE-rækkehusene – hvornår skal vi flytte ud?

Renoveringen af DE-rækkehusene begynder i andet kvartal 2025. Der er stor forskel på hvornår man skal flytte ud, afhængig af hvor man bor.

Er du en af de første, der skal genhuses, skal du regne med at flytte i tredje kvartal 2025. Er du en af sidste, skal du først flytte ud til genhusning i første kvartal 2028.

Hvor lang tid skal man genhuses, når man bor i et DE-rækkehus?

Renoveringen af DE-rækkehusene sker i tre etaper. Når man begynder at grave for at renovere kloak- og vandledninger i en af etaperne, skal alle der bor i den aktuelle etape flytte ud, og alle flytter først tilbage, når det sidste hus i etaperen er færdigrenoveret. Det er for at undgå, at man kommer til at bo "midt i en byggeplads". Det betyder, at genhusningen forventes at vare ca. 10 måneder, men den kan vare op til et år.

Hvor langt er man nået med udbuddet af entreprisen?

Hele Carlsro-projektet er delt op i fire delprojekter, da der er stor forskel på, hvad der skal ske i hhv. Langhuset, ABC-rækkehusene og DE-rækkehusene.

Hver af disse delprojekter er ved at blive færdigprojekteret, så de kan komme i udbud.

Selve udbudsprocessen begynder med en prækvalifikation, som starter medio 2024.

Du kan se flere spørgsmål og svar på helhedsplanens hjemmeside på denne internetadresse: **www.carlsro.dk/helhedsplan**

Spørgsmål?

Du er meget velkommen til at kontakte ejendomskontoret eller afdelingsbestyrelsen pr. mail eller telefon, såfremt du har spørgsmål til helhedsplanen.

Mailadressen er: **2303helhedsplan@boligafdeling.dk**

Med venlig hilsen
Styregruppen,
på vegne af Afdelingsbestyrelsen