



& OS
Byggepartnerskabet

Fynshuse Helhedsplan

13. September 2023

Sæt kryds i kalenderen:
**Ekstraordinært
afdelingsmøde**
(Afstemning om Helhedsplanen)

**Torsdag
21. september 2023,
kl 19.00**

Den gamle institution,
Rørsangervej 75
2400 København NV

Bilag I. Materiale til ekstraordinært afdelingsmøde 21. september 2023 kl. 19.00

Den gamle institution på Rørsangervej 75

I denne folder kan du læse om Helhedsplanen,
og hvad der skal stemmes om på det ekstraordinære afdelingsmøde.



KAB



JJW

Norconsult

OJ RÅDGIVENDE
INGENIØRER



SLA

SWECO

Kære beboere i Fynshuse

Status for Helhedsplanen i Fynshuse

Helhedsplanen for Fynshuse er nu endelig så langt, at beboerne skal stemme om mindre ændringer i Helhedsplanen og den tilhørende økonomi på ekstraordinært afdelingsmøde den 21. september 2023.

Dette materiale, du står med i hånden, skal klæde dig på til at stemme om projektet.

Den 5. september 2023 blev der afholdt informationsmøde, hvor projektet og økonomien blev gennemgået grundigt. Spørgsmål og få svar fra dette møde er vedlagt.

Historien bag projektet – afdelingen trænger til fornyelse

Helhedsplanen blev godkendt ved urafstemning i afdelingen af beboerne i april 2021.

Helhedsplanen blev oprindeligt igangsat helt tilbage i 2014, og siden da har afdelingsbestyrelsen og SAB i samarbejde med byggeafdelingen i KAB udviklet projektet. Dette er sket i samarbejde med Landsbyggefonden, Københavns Kommune og tekniske rådgivere.

Helhedsplanen består af flere elementer, der sikrer den nødvendige fremtidssikring og renovering: Plads for alle – hele livet, mindre energiforbrug til opvarmning, nye boligstørrelser, forskønnelse af gården, nyt beboerlokale, mere fællesskab, kvalitetsløsninger og bedre indeklima.

Helhedsplanen består også af nødvendige renoveringsarbejder, da flere bygningsdele som fx installationerne, har udtjent deres levetid, ligesom Helhedsplanen bidrager til at øge bokvaliteten ved at udskifte køkkener og badeværelser, der i dag er nedslidte og utidssvarende.

Hvad er der sket siden urafstemningen i 2021?

I december 2022 modtog vi (følgegruppen) et endeligt tilbud fra Byggepartnerskabet & os. Tilbuddet på entreprisarbejderne var en del over det budget, som beboerne har godkendt.

Vi har foretaget nødvendige besparelser i projektet, og der er sikret ekstra støtte fra Landsbyggefonden. Vi er ikke gået på kompromis med kvaliteten i Helhedsplanen, og målet har været at være tro mod den Helhedsplan, som beboerne har godkendt.

Projektet er blevet dyrere end forventet, og derfor skal beboerne stemme om en huslejestigning på 26 %. (I 2021 ved urafstemningen var den på 7 %.)

Hvorfor er huslejen nu dyrere?

- Priserne er steget kraftigt i byggebranchen siden 2021 (stigning på 15-20 %)
- Finansiering og renter på byggelån og real-kreditlån er steget
- Øgede myndighedskrav i form af brandsikring af opgange med lodret lejlighedsudvidelse (duplexboliger)

Projektet indeholder nu kviste i duplexboligerne, men disse betales af SAB via trækingsretten, så det har ikke indflydelse på den forhøjede husleje.

Afdelingsbestyrelsen og SAB anbefaler, at beboerne stemmer JA til Helhedsplanen.

På de næste sider kan du læse om Helhedsplanens indhold, de økonomiske og tidsmæssige rammer samt information vedrørende genhusning og udlejning af de fremtidige tagboliger.

Brevet du læser her, om Helhedsplanen, vil blive uploadet på På SAB's hjemmeside under Fynshuse. På hjemmesiden ligger også materiale om hele Helhedsplanen.

**Med venlig hilsen,
Følgegruppen
(afdelingsbestyrelsen og
repræsentanter fra SAB & KAB)**



Helhedsplanens indhold:

Herunder kan du se, hvad Helhedsplanen indeholder

Emnerne i Helhedsplanen – 2021

- Modernisering af køkkener og badeværelser
- Renovering af installationer
- Lodret lejlighedsudvidelse – 24 stk. større lejligheder
- Beboerlokale
- Sikkerhedsdøre i trappeopgange
- Lydgener mellem lejligheder
- Opgradering af cykelparkering og belysning
- Opgradering af udearealer og belysning
- Energiforbedringer – grøn screening

Emnerne i Helhedsplanen – 2023

– ændringer er markeret med rødt

- Modernisering af køkkener og badeværelser
- Renovering af installationer
- Lodret lejlighedsudvidelse (duplexboliger) – 24 stk. større lejligheder
- Beboerlokale – **i den nedlagte institution**
- **2 nye familieboliger - i den nedlagte institution**
- Sikkerhedsdøre i trappeopgange – **finansieres af driften**
- Lydgener mellem lejligheder
- Opgradering af cykelparkering og belysning
- Opgradering af udearealer og belysning
- Energiforbedringer **og bæredygtighed** – grøn screening, **genbrug af tagsten og indvendige døre**

Her kan du se, hvilke fornyelse du får i din bolig

Til højre kan du se hvordan hele afdelingen bliver fornyet

Din bolig får:

- Nyt køkken med nye installationer
- Nyt badeværelse med nye installationer
- Nyt køkken-alrum kan vælges
- Bedre indeklimate
- Renoverede elinstallationer i ombyggede områder, køkken og bad
- Ny varmeinstallation og nye radiatorer
- Ny sikkerhedsdør til boligen (finansieres af driften)

Fynshuse får:

- Gårdmiljø opgraderes inkl. tryghedsskabende belysning
- Nye cykelstativer og aflåst skur til ladcykler
- Forbedrede forhold for cykelparkering i kælder
- Tryghedsskabende belysning ved cykelparkeringer
- Renoverede installationer, afløb, vand, varme og el
- Beboerlokale - overordnet istandsat i forhold til myndighedskrav – i nedlagt institution
- 2 ny familieboliger – i nedlagt institution
- 24 stk. større familieboliger (duplexboliger)
- Infrastrukturprojekt gennemføres
- Energiforbedringer

Genhusning

Principperne for genhusningen er som følgende:

- Alle beboere skal genhuses. De omfattende arbejder i boligerne og afdelingen betyder, at det ikke er muligt eller ansvarligt at bo i boligerne under renoveringen. Alle beboere skal derfor genhuses enten ved permanent eller midlertidig genhusning.
- Beboere, der bor i en af de 24 boliger (Stærevej 2. sal), som skal udvides til (duplexbolig), kan vælge mellem enten at blive midlertidigt genhuset og flytte tilbage til den udvidede bolig, eller at blive permanent genhuset i en anden bolig. Hvis det er muligt, og det er et ønske fra beboeren, kan det være til en anden bolig i Fynshuse.
- Genhusningsperioden for de 24 boliger, som udvides, er ca. 9-10 måneder.
- Beboere i de øvrige boliger skal midlertidigt genhuses i ca. 4-5 måneder – og skal derfor flytte tilbage til sin kontraktbolig efter endt renovering.

- Hvis der ikke er en genhusningsbolig i Fynshuse, vil beboeren blive tilbudt en anden bolig i SAB. Boligen vil være beliggende i Københavns Kommune.
- Genhusningen håndteres af KAB's genhusningsteam i tæt dialog med den enkelte beboer.

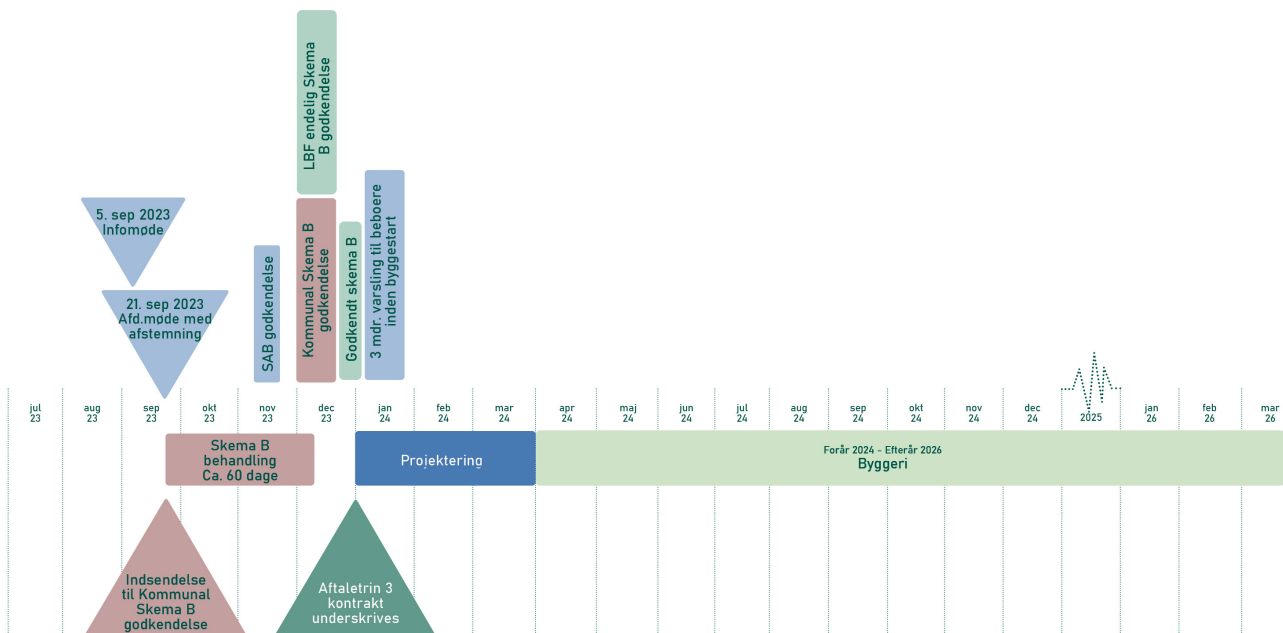
Principper for udlejning af de nye 24 duplexboliger:

- Nuværende beboere i de 24 boliger, der bliver omdannet til duplexboliger, vil få tilbudt den nyetablerede duplexbolig. Ønsker beboeren ikke boligen, kan beboeren vælge at blive permanent genhuset.
- Ønsker nuværende beboer(ere) ikke at komme tilbage til duplexboligen, vil denne bolig først blive udbudt på afdelingens interne venteliste, hvorefter boligerne bydes ud på den eksterne liste. Således har beboerne i Fynshuse første ret til at leje de store boliger.

Tidsplan

- september 2023 ekstraordinært afdelingsmøde
- november 2023 SAB's Organisationsbestyrelses godkendelse
- december 2023 Borgerrepræsentationen Københavns Kommunes godkendelse
- december 2023 Landsbyggefondens godkendelse
- april 2024 byggestart og genhusning

I foråret 2024 opstartes renoveringen med en forventet byggeperiode på ca. 2,5 år.



Økonomi

Huslejen i Fynshuse vil stige med 26 % i forhold til den nuværende husleje.

Vedlagte eksempler er et gennemsnit, hvor husleje kan være individuelt korrigeret.

Beboerne skal stemme om følgende:

- **Gennemsnitlig huslejestigning** 26 % (svarende til 253 kr. pr. m² pr. år)
- **Ny gennemsnitlig husleje 1.235 kr. pr. m² pr. år** (nuværende 982 kr. pr. m² pr. år)

Huslejberegningen er uden forbrug til el, vand og varme.

Huslejestigningen for Helhedsplan træder i kraft etapevis, når byggearbejderne i din bolig er gennemført i perioden 2024-2027.

Budget inkl. moms

Grundudgifter, (tillægskøbesum)	1,2 mio. kr.
Entrepriseudgifter i alt	166,9 mio. kr.
Administrative omkostninger, inkl. genhusning	75,7 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum	243,8 mio. kr.

Finansiering inkl. moms

Den samlede anskaffelsessum består af:

LBF-støttede lån	122,5 mio. kr.
Ustøttede lån	94,0 mio. kr.
Frie henlæggelsesmidler, opsparing	10,0 mio. kr.
SAB, trækingsret m.v.	17,3 mio. kr.
Samlet finansiering	243,8 mio. kr.

Desuden giver Landsbyggefonden 3,9 mio. kr. pr. år i driftstøtte de første 4 år, herefter aftrappes driftstøtten med 9 kr. pr. m² pr. år.

Herudover er der en forøget lejeindtægt på ca. 1 mio. kr. om året fra de nye duplexboliger og de to nye boliger i den nedlagte institution.

Afdelingen sparer 2.4 mio. kr. om året på årlige henlæggelser.

Huslejekonsekvens

Familieboliger

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning

Bolig på 53 m ²	1.116 kr.
Bolig på 57 m ²	1.202 kr.
Bolig på 68 m ²	1.432 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje nu og efter Helhedsplanen

	Før	Efter	Stigning
Bolig på 53 m ²	4.338 kr.	5.454 kr.	1.116 kr.
Bolig på 57 m ²	4.674 kr.	5.876 kr.	1.202 kr.
Bolig på 68 m ²	5.566 kr.	6.998 kr.	1.432 kr.

Huslejberegningen er uden forbrug til el, vand og varme.

Ungdomsboliger.

Eksempel på gennemsnitlig månedlig lejestigning

Bolig på 52,5 m ²	1.105 kr.
------------------------------	-----------

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje nu og efter Helhedsplanen

	Før	Efter	Stigning
Bolig på 52,5 m ²	4.298	5.403 kr.	1.105 kr.

Huslejberegningen er uden forbrug til el, vand og varme.

Nye duplexboliger

Eksempel på gennemsnitlig månedlig husleje:

	Før	Efter
Bolig på 97 m ²	-	10.481 kr.

De nye duplexboliger har en herlighedsværdi, da de i forhold til de øvrige boliger har fået tilført en ekstra værdi i form af kviste og en god beliggenhed, som de øvrige beboere ikke skal betale ekstra for. Huslejen i duplexboligerne er derfor pålagt et tillæg for denne herlighedsværdi på 5 % af den gennemsnitlige husleje. Dette er indeholdt i den viste husleje.

Huslejberegningen er uden forbrug til el, vand og varme.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes JA til Helhedsplanen med den forhøjede huslejestigning.

Du kan foretage en nye beregning af din boligstøtte

Hvis du får boligstøtte i dag, kan du nok også få det i fremtiden med den nye husleje.

Derfor skal din boligsikring genberegnes, når din husleje stiger.

Du kan undersøge, hvor meget du kan få i boligsikring med den nye husleje inde på hjemmesiden

www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt

Boligstøtte aftales mellem den enkelte beboer og Udbetaling Danmark.

Hvad hvis der stemmes "nej", og Helhedsplanen ikke gennemføres?

Ved et nej til Helhedsplanen stoppes projektet, og bestyrelsen skal i samarbejde med KAB's byggeafdeling planlægge fremtiden for Fynshuse.

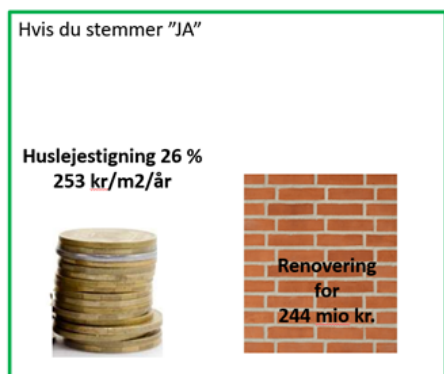
Ved et nej til Helhedsplanen står afdelingen fortsat overfor en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som *skal* sættes i gang. Det vurderes, at følgende arbejder skal udføres over de kommende 10 år:

- Vandinstallationer (nedslidte vandrør)
- Varmeinstallationer (udtjent varmesystem)
- Renovering af baderum (fugt i baderum)
- Ny ventilation (fugt i baderum)
- Nye tidssvarende køkkenener (nedslidte og utidssvarende køkkener)
- Ombygning af institutionen (den står tom og medfører et lejetab)

Hvis der ikke er en Helhedsplan, kan afdelingen ikke opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Derfor kan det forventes, at udgifterne til disse individuelle projekter kommer til at medføre en huslejestigning på over 50 %, da et budget for ovenstående vil være ca. 132 mio. kr. inkl. omkostninger til rådgiver, lånoptagelse m.v.

Herudover skal forbrugte omkostninger til rådgivning, projektering og tilstandsrapporter betales af afdelingen.



Helhedsplan med omfattende renoveringsarbejder og fremtidssikring



Nødvendige renoveringsarbejder udføres.

