



Fynshuse

Urafstemning om fysisk helhedsplan

Materiale indeholdende:

- Informationsbrev
- Spørgsmål og svar fra informationsperioden
- Ændringsforslag
- Følgegruppens bemærkninger til ændringsforslag
- Stemmesedler + vejledning til afstemning (2 stk.)

Der kan stemmes i perioden
28. april – 12. maj 2021

Fynshuse

Urafstemning om fysisk helhedsplan

Organisationsbestyrelsen for dit boligselskab SAB - Samvirkende Boligselskaber har i samarbejde med følgegruppen for helhedsplanen besluttet at sende helhedsplanen til urafstemning i afdelingen. Baggrunden for at helhedsplanen sendes i urafstemning uden om et afdelingsmøde er, at det ikke er muligt at gennemføre et afdelingsmøde i lyset af de aktuelle retningslinjer vedr. COVID-19.

Tidsplan for stemmeafgivelsen

28. april 2021

Omdeling af stemmesedler og information omkring proceduren for afstemning til alle beboere, herunder besvarelse af de indsendte spørgsmål.

28. april 2021

Opsætning af postkasse ved ejendomskontoret på adressen Borups Allé 242 til aflevering af stemmesedler.

12. maj 2021 kl. 12.00

Frist for aflevering af stemmesedler.

12. maj 2021

Tømning af postkassen med stemmesedler og optælling af stemmer.

17. maj 2021

Offentliggørelse af afstemningens resultat.

Baggrundsmateriale

Præsentation af helhedsplanen samt informationsfolder er tidligere omdelt til alle afdelingens beboere.

Materialet kan også findes på SAB's hjemmeside under afdelingen – www.sab-bolig.dk.

På denne baggrund har alle beboere haft mulighed for at fremsende spørgsmål og kommentarer samt fremsende ændringsforslag til helhedsplanen. Frist for fremsendelse var den 13. april 2021. KAB har her modtaget en række spørgsmål samt ét ændringsforslag til helhedsplanen, der ligeledes sættes til afstemning. Svar på de indkomne spørgsmål, ændringsforslaget samt SAB's og følgegruppens kommentarer til ændringsforslaget er vedlagt denne informationskrivelse.

Afstemning

Ved urafstemningen skal der stemmes om den samlede helhedsplan samt det fremsatte ændringsforslag til helhedsplanen. Afstemningstemaerne med tilhørende vejledning fremgår af vedlagte stemmesedler.

Hver husstand har 2 stemmer og der kan derfor afleveres 2 stemmer pr. husstand. Det vil sige, at 1 stemmeseddel = 1 stemme.

Stemmesedler skal afleveres i den hvide postkasse på adressen Borups Allé 242. Stemmesedler, der er afleveret andre steder, vil være ugyldige.

Stemmesedler skal afleveres senest onsdag den 12. maj 2021 kl. 12.00.

Alle beboere opfordres til at stemme!

Medlemmer af følgegruppen står for optælling af stemmerne.

Med Venlig hilsen

SAB's organisationsbestyrelse og følgegruppen for helhedsplanen

Spørgsmål og svar

I informationsperioden har vi modtaget følgende spørgsmål, som vi her har sat ind i forhold til tema og derefter besvaret. Der kan være redigeret lidt i ordlyden for at fremme formidlingen og for at anonymisere spørgsmålene:

Køkken

1. Er der mulighed for at fjerne halvdelen af væggen fra køkkenet indtil stuen, hvis man vælger køkken-alrum?

Svar: Ja. Væggen kan fjernes helt, delvist eller blive stående. De endelige valgmuligheder vil blive fremlagt for beboerne, sådan at I har mulighed for at vælge mellem løsningerne. Dog skal 30 % af lejlighederne ende med ikke at få nedlagt væggen, sådan at der sikres en variation af boligindretninger.

2. Vil der være plads til at have et køleskab af fuld størrelse stående i køkkenet efter renovering og i så fald hvor?

Svar: Tak for dit input. Det tager vi med, når vi senere i processen skal lave konkret indretningstegninger for køkkenerne.

3. Monteres der radiator i køkkenet?

Svar: Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, vil næste skridt være at konkretisere projektet yderligere. Her vil ingeniørerne undersøge varmebehovet i lejlighederne yderligere og dimensionere det nye varmeanlæg herefter. I den forbindelse vil vi også afklare, om der er behov for radiator i køkkenet. Hvis væggen mellem køkken og stuen nedlægges i din bolig, vil den nye radiator i stuen kunne opvarme hele det nye rum.

4. Der blev sagt på informationsmødet i november, at I ville lukke for gassen pga. el er mere grøn energi. Er dette stadig gældende, så vi skal skrotte vores gaskomfur?

Svar: Nej. Gassen lukkes og fjernes ikke. Så I kan fortsat beholde de hårde hvidevarer til gas.

Badeværelse:

5. Kan man finde en WC-model, som giver mere benplads (evt. træk og slip) eller dreje WC'et således, at man får mere benplads? Det kniber med pladsen for folk med højde (som jeg).

Svar: Tak for dit input, som vi vil tage med, når vi skal arbejde videre med den konkrete badeværelsesindretning. Vi er bevidste om, at pladsen er trang og vi vil derfor både kigge på WC-stolens model, type og præcise placering, for at indrette det smalle badeværelse bedst muligt.

6. Hvorfor el-varme i gulvet på badeværelset? Det er ekstremt dyrt i forbrug, og vandbaseret gulvvarme er meget billigere i forbrug og tjenes hurtigt hjem ved sparet elektricitet. Og med os der bor over kælderen, mister vi ikke for meget af gulvvarmen?

Svar: Der lægges ikke vandbårent gulvvarme i badeværelset, da vi ikke påregner at ophugge hele badeværelsesgulvet. Derfor vil den primære varmekilde i badeværelset være en radiator. Men for at opnå den komfort, som gulvvarmen giver, lægges der el-gulvvarme som supplement.

7. Monteres der stadig radiator i bad ved gulvvarme?

Svar: Ja, der monteres radiator i badeværelset.

Isolering/indeklima:

8. Bliver der isoleret under gulvet i alle rum?

Svar: Nej, generelt ændres gulvopbygninger ikke.

9. Bliver ydervæggene isoleret hvis der er hulrum eller udvendigt på facaden? Ydervæggene er meget kolde som de er nu.

Svar: Nej, det er ikke indeholdt i helhedsplanen, som den ligger nu. Hvis I stemmer "ja" til helhedsplanen, skal vi dog gennemføre en såkaldt "Grøn screening", der netop er indført i den nye boliglovgivning. Her vil vi skulle lede efter mulige energioptimeringer i projektet, der byggeteknisk og økonomisk vil give mening at udføre. Om ydervæggene kan komme i spil her, er for tidligt at sige, men det vil blive undersøgt.

Lydgener:

10. Bliver der lydisoleret mod overbo? Støj fra overboen er værre end mod nabo med tramp og skurren af møbler.

Svar: Det er ikke afklaret præcis hvordan der lydisoleres mellem boliger. Der er afsat penge til lydisolering, men først skal der laves prøver i en enkelt bolig, hvor muligheder for lydisolering skal afprøves. Det kan være lydgener fra både overbo, underbo og naboer.

Duplex-boliger:

11. Studieboliger, der laves om til duplex-boliger: Vil du fortsat være registreret som studieboliger eller bliver de ændret til almindelige familieboliger, som resten af lejlighederne i vores opgang?

Svar: Den nye duplex-bolig vil ikke være en studiebolig efter ombygning, da den bliver mere end 65 m².

12. Min kæreste og jeg har nogle spørgsmål vedrørende studieboliger.

- a) Gælder de samme regler for min kæreste og jeg, som for de andre beboere, selvom vi bor i studiebolig?

Svar: I forhold til den generelle renovering er der ikke forskel på beboere i studieboliger og familieboliger.

- b) Kan vi ligesom de andre beboere vælge imellem permanent genhusning og midlertidig genhusning, hvor vi derefter kan flytte tilbage til vores lejlighed?

Svar: Beboere der bor i en bolig, der ikke skal ombygges til duplex-bolig, bliver midlertidigt genhuset og skal efter endt renovering flytte tilbage til deres lejlighed.

Beboerne i kommende duplex-boliger får to muligheder: hvis I ønsker at flytte tilbage til den færdige duplex-bolig, så skal I som alle andre midlertidigt genhuses, imens der renoveres/ombygges.

Hvis I ikke ønsker den nye duplex-bolig får I tilbud om permanent genhusning i Fynshuse. Dette skyldes at den nye duplex-bolig ikke vil være en studiebolig, da den bliver mere end 65 m².

Hvis det er vigtigt for jer med en studiebolig, vil vi sørge for, at det kommer til at ske.

- c) Derudover er vi også interesseret i at høre om vi kan vælge at få boligen igen efter renoveringen og om den stadig er en studiebolig eller om den bliver lavet om til alm. lejlighed, som resten af lejlighederne i vores opgang?

Svar: Se ovenfor

Udearealer:

13. Bliver gården ml. Borups Allé/Vestergårdsvej lukket af med et højt hegn som fx overfor ved Netto? Så undgår vi den unødvendige trafik af fremmede og cykeltyveri. Hegnet som det er nu, springer man over.

Svar: Den endelige udformning af udearealerne og gården, herunder hegn, er der ikke taget beslutning om endnu. Der vil blive nedsat et gårdudvalg, og her vil denne idé blive taget med. Det endelige gårdprojekt vil blive præsenteret for beboerne inden udførelsen.

14. Vil I opsætte et hegn på hjørnet af Stærevej/Vestergårdsvej i samme højde som nuværende ved gården, måske i træ? Så man undgår det stadig bruges som offentligt toilet af mennesker og dyr.

Svar: Se svar på spørgsmål 13.

De private haver:

15. Bliver de private haver genetableret efter der har været opstillet stillads til byggeplads i mange måneder? F.eks. kunne man forestille sig at græs, planter og fliser nok bliver ret hårdt ramt af stillads og byggeri.

Svar: Haverne skal genetableres efter stilladset har været opstillet. Nye haver og buske, træer, områder med græs m.v. vil blive projekteret og landskabsarkitekten samarbejder med følgegruppen og et gårdudvalg, som får medindflydelse på udearealerne.

Kældre:

16. Bliver der monteret døre udvendig i kælderskakten under stuelejlighederne og evt. isoleret, i gården Borups Allé/Vestergårdsvej under køkkenet? Som det er nu, er det ikke-isolerede rum med åbne gl. døre. Det skaber et koldt køkkengulv.

Svar: Det er ikke med i projektet, som det foreligger nu. Men vi vil gerne tage dit input med videre, når vi skal konkretisere projektet. Måske det er muligt at arbejde med en løsning inden for den afsatte økonomi.

Kælderrum:

17. Beholder beboerne sine 1-2 kælderrum?

Svar: Det oprindelige lejlighedsantal ændres ikke og der er regler om at alle lejligheder skal have 1 stk. kælderrum pr. lejlighed. Der er således ikke planlagt ændring af kælderrum.

Genhusning:

18. Får man sit eget køleskab og komfur med i genhusningen og i så fald er det med (af)montering?

Svar: Du vil få hjælp til at flytte dit køleskab med til din genhusningsbolig. Gaskomfuret skal blive stående i boligen, da der som udgangspunkt være komfur i genhusningsboligen. Genhusningsteamet vil hjælpe samtlige beboere med at få en tryk genhusning.

19. Er det en nødvendighed at tømme kælderrummet og for nogle af os, loftrummet?

Svar: Ja, kælderrum og loftrum vil højst sandsynligt skulle tømmes, og der vil blive mulighed for at sætte dit indbo i depot midlertidigt.

20. Må store møbler, såsom vitrineskabe eller klædeskabe blive stående i boligen (f.eks. soveværelset eller stuen)? Vi har et stort klædeskab, der ikke kan skilles ad (uden at gå i stykker). Det kan ikke komme ud af døråbningerne. Hvordan flyttes sådan et møbel? Og er det flyttemændene/handyman'en der står for flytning af sådan et møbel?

Svar: Nej, lejemålet skal være tømt for indbo ved fraflytning. Hvis man vælger at flytte med flyttefirma, vil flyttefirmaet stå for demonteringen af stort inventar. Hvis man vælger at flytte selv, skal man selv stå for flytning af stort inventar. Det aftales med genhusningsteamet, når I kommer nærmere.

21. Hvis man skal genhuses permanent, er der så mulighed for at:

- a) ønske hvilken afdeling/afdelinger i København man vil flytte til?

Svar: Det vil være muligt at afgive ønsker til hvilke boligafdelinger i SAB, som du ønsker at blive permanent genhuset i. Vi kan ikke garantere dig en bolig i en af dine ønskede afdelinger, men vi vil gøre, hvad vi kan. Jo flere afdelinger du ønsker at blive permanent genhuset i, desto større er sandsynligheden for, at vi kan tilbyde dig en bolig i en afdeling, du har ønsket.

- b) ønske at blive genhuset udenfor Københavns Kommune?

Svar: Det er SAB som har genhusningsforpligtigelsen. SAB har boligafdelinger i København og Herlev. Så du kan ønske at blive permanent genhuset i Herlev.

- c) vælge, hvornår man skal flytte?

Svar: Du kan ikke vælge, hvornår du skal flytte. Vi tilbyder dig en permanent genhusningsbolig, når den rette bolig kommer.

- d) flytte før renoveringen går i gang, hvis der er en lejlighed ledig i en af de ønskede afdelinger?

Svar: Ja, du vil blive permanent genhuset inden renoveringen af dit lejemål påbegyndes. Det nøjagtige tidspunkt afklares jf. svar spørgsmål 21c.

22. Skal vi selv allerede nu tage kontakt til Genhusningsteamet, eller er det en proces, der starter senere?

Svar: Det er en proces, der starter senere. Genhusningsteamet vil invitere dig til informationsmøder samt fremsende skriftlige materiale omkring din genhusning.

23. Hvad bliver huslejen i den fremtidige lejlighed; kommer jeg til at betale samme husleje i den nye lejlighed?

Svar: Hvis du skal permanent genhuses, skal du betale den husleje, som er gældende i den permanente genhusningsbolig. Hvis du skal midlertidig genhuses, så skal du fortsætte med at betale den husleje, som du betaler i din bolig i Fynshuse. Genhuses du midlertidigt i en bolig, som har en højere husleje end din nuværende husleje, så betaler byggesagen huslejedifferencen. Hvis du bliver midlertidig genhuset i en bolig, som har en lavere husleje end din nuværende husleje, så vil du få udbetalt huslejedifferencen.

24. Jeg har særlige behov; vil det være muligt selv at vælge sted for genhusning, fx i nærheden af, hvor jeg bor nu?

Svar: Genhusningsteamet vil i videst muligt omfang forsøge at tage hensyn til særlige behov i forbindelse med tildelingen af genhusningsboliger.

25. Gælder de samme genhusningsregler for studieboliger? Kan vi, der bor i studieboliger, fx også vælge imellem permanent genhusning og midlertidig genhusning?

Svar: Hvis du bor i en af de 24 boliger, som skal udvides, kan du vælge mellem midlertidig og permanent genhusning (uagtet om det er en studiebolig eller en familiebolig).

Økonomi:

26. Hvad vil det koste, hvis vi ikke får støtte fra Landsbyggefonden?

Svar: Vi har ikke en præcis beregning på dette, men hvis alle tiltagene fra helhedsplanen skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden, ville det medføre en huslejestigning på over 50%.

Alle arbejder vil dog ikke blive gennemført, hvis det bliver et nej til helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden. Såfremt der ikke gennemføres en helhedsplan, vil afdelingen selv skulle optage lån til de vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige. Det er især vand- og afløbsinstallationer, som skal udskiftes her og nu. Det nøjagtige omfang og prissætning af dette vil blive bestemt, i fald det bliver et "nej" til helhedsplanen.

Udførelse:

27. Er der en formodning om, hvilken ende af Fynshusene, der bliver renoveret først? Dette i forhold til udsigten for at blive genhuset, og hvor lang tid vi kan bo her endnu?

Svar: Rækkefølge for, hvor der renoveres først, er ikke planlagt endnu. I projektets videre forløb vil der blive udarbejdet en tidsplan, der fortæller rækkefølgen og genhusningsforløbet.

Forslag:

28. Kan vi få røgalarm i lejlighederne eller i trappeopgangene?

Svar: Røgalarm monteres i de nye duplex-boliger, da det er et krav, når der bygges nye boligenheder. I de øvrige lejligheder er der ikke røgalarmer med i projektet. I trapperum er der ikke røgalarmer med i projektet. Ønsket om røgalarmer kan vi drøfte med følgegruppen og afklare, om det kan komme med inden for den afsatte økonomi.

Ændringsforslag

Forslagsstillere:

Jytte Llado, Vestergårdsvej 36, 1. th, Fynshuse og
Rasmus Hansen, Stærevej 63 st th, Fynshuse

Forslaget:

- Det foreslåes at man ikke opfører duplex lejligheder langs Stærevej, og at disse således udtages af helhedsplanen.

Bevæggrunde:

Det gør vi ud fra følgende grunde:

- **Kvalitet:** Lejlighederne vil ikke være særligt attraktive. De vil være relativt små (særligt hvis de skulle målrettes familier), og de vil have skråvægge og skråvinduer samt indvendig trappe.
- **Ressourcer:** Vi mener ikke, at det er det, der er mest behov for at bruge ressourcer på. Anlæggelsen befordrer at man udskifter et relativt nyopført tag og udgifterne dertil er meget høje. Desuden mener vi at det er forkert at skifte et nyt og velfungerende tag.
- **Tvang:** Vi bryder os ikke om at beboere på 2. sal på Stærevej enten tvinges til en højere husleje eller at fraflytte.
- **Alternativ:** Vi mener at det giver langt bedre mening at opføre 3 familieboliger i stueplan ved den tidligere institution på Rørsangervej (hvilket på vores opfordring nu er med i planen). De lejligheder får haver og vil være langt mere familievenlige.
- **Byggeperiode:** Hvis man udtager opførelsen af duplex lejligheder fra helhedsplanen, undgår vi årelangt byggerod, at være gemt inde bag stilladser, og som helhed vil entreprisen have en meget mildere effekt for beboerne imens arbejdet med helhedsplanen pågår.

16. april 2021

Følgegruppen og SAB's bemærkninger til ændringsforslag til helhedsplanen

I det fremsatte ændringsforslag foreslås at der ikke i tilknytning til helhedsplan etableres duplex-boliger i Fynshuse. Ved at etablere 24 duplex-boliger på ca. 82 m² får Fynshuse et fint og varieret udbud af boliger samtidig med, at der fortsat er 116 små billige boliger og 27 ungdomsboliger.

Herudover er følgegruppen allerede i gang med at afklare muligheden for at etablere 3 ekstra familieboliger på knap 100 m² samt et beboerlokale i den tidligere institution. Når der opføres duplex-boliger i afdelingen, ved at gøre 24 boliger større, får afdelingen en årlig merindtægt, som er med til at sikre en lav huslejestigning for den samlede Helhedsplan (7,08%). Ved en helhedsplan uden duplex-boliger forventes en huslejestigning på 13 %.

En ændring til helhedsplanen vil kræve en ny godkendelse hos SAB's organisationsbestyrelse, Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Fakta:

Kvalitet ved de nye duplexboliger:

Lejlighederne bliver ca. 82-84 m² og vil fremstå lyse og med højt til loftet. Erfaring fra andre afdelinger med tilsvarende duplex-boliger, er at der er stor interesse blandt beboerne for disse boliger.

Brug af penge på udskiftning af afdelingens tag:

Ved gennemførelse af duplexboligerne efterisoleres det nye tag, hvilket bidrager til energibesparelse i duplexboligerne og de underliggende lejligheder. Der kan derved forventes en besparelse på den enkelte beboers varmeregning. Alle blokke får gennemført en grøn screening for at vurdere, om der kan gennemføres en rentabel efterisolering af bygningernes tag/tagrum. Det er et krav fra Landsbyggefonden, og der gives tilskud til dette.

Tvinges nuværende beboere til en højere husleje eller fraflytning?

Svaret er nej. Nuværende beboere i boliger der omdannes til duplexboliger kan vælge at flytte tilbage til den nye duplexbolig eller blive permanent genhuset i Fynshuse, eller hvis de ønsker det, i en anden SAB afdeling.

Alternativ til opførelse af duplexboliger:

Som beskrevet ovenfor er det planen både at etablere 24 duplex-boliger og 3 familieboliger. På denne måde får afdelingen en stor variation af boligstørrelser, som både kan tilgodese såvel enlige, par og familier.

Byggeperiode:

Ved etablering af duplex-boliger opsættes stillads over de tagstykker, hvor arbejdet er i gang i de underliggende boliger. Man starter så at sige i den ene ende, hvorefter stilladset "bevæger sig" ned i den anden ende. Stilladset vil stå 5 måneder for hver sektion. Det opsættes skånsomt i haverne og beboerne kan benytte haven, mens der er stillads. Den samlede byggeperiode forlænges ikke ved etablering af duplex-boliger.

Med venlig hilsen SAB og Følgegruppen