

Valby den 8. december 2020

Vigtig information til alle beboere i Elleparken vedr. helhedsplanen.

Det planlagte afdelingsmøde den 15. december 2020 om helhedsplanen aflyses, da det ikke er muligt at afholde mødet under hensyntagen til de nye Covid-19 retningslinjer.

Organisationsbestyrelsen for dit boligselskab Samvirkende Boligselskaber har derfor besluttet at sende projektet direkte til urafstemning i afdelingen. Urafstemningen forventes at finde sted fra den 15. december til den 21. december 2020. Alle beboere vil modtage nærmere information samt stemmesedler i postkasserne.

Vedr. spørgsmål: På de næste sider er en oversigt over de spørgsmål og svar, der er kommet til helhedsplanen. Desværre var der en fejl i den mailadresse, der var opgivet i indkaldelsen.

Hvis dit spørgsmål ikke er besvaret i dette materiale eller du har yderligere spørgsmål til projektet bedes du genfremsende dit spørgsmål til 3022helhedsplan@kab-bolig.dk senest søndag den 13. december 2020. Alle nye spørgsmål og svar vil blive omdelt til alle beboere sammen med indkaldelse til urafstemning.

Med venlig hilsen
Følgegruppen

Spørgsmål og svar

Herunder er en opsamling på alle de spørgsmål, der er kommet fra beboerne i forbindelse med den kommende afstemning om helhedsplanen i afdelingen. Både spørgsmål der kom på beboermødet den 25. november 2020 og spørgsmål der er fremsendt skriftligt, er medtaget. Dog har der været fejl i mailadressen hvorfor alle spørgsmål muligvis ikke er nået frem. Har du sendt et spørgsmål, som ikke er besvaret i opsamlingen herunder er du velkommen til at genfremsende dit spørgsmål på mail frem til og med søndag den 13. december.

Spørgsmål til projektet	Svar
Renovering af selskabslokale – er det med i helhedsplanen?	Nej, der er ikke en renovering af det eksisterende selskabslokale i kælderen med i planen. Men der er uden for helhedsplanen tanker om at lave en ny bygning på hjørnet af Folehaven og Gl. Køge Landevej, hvor der bl.a. vil være et selskabslokale. Projektet er dog endnu ikke godkendt i Københavns Kommune.
Bliver gasinstallationerne nedlagt?	Det ønskes at nedlægge gasinstallationen, for at spare plads i boligerne. Derudover frigiver gas flere partikler og er dårligere for indeklimaet end el. I helhedsplanen er der lagt stor vægt på at forbedre indeklimaet. Punktet er dog ikke afklaret endnu.
Skal man selv male efter renoveringen?	Skader på lofter, vægge og gulve, som sker i forbindelse med helhedsplanen, vil blive afleveret istandsat. Ønskes mere kan vedligeholdelseskontoen komme i brug til eksempelvis maling af væge og rum, der ikke bliver sat i stand i regi af projektet.
Hvorfor kan man ikke også lave en grøn støjskærm ved Butikstorvet i lighed med den, der kommer ved Retortvej?	Som beskrevet tidligere er der planer om at opføre en bygning på hjørnet af Folehaven og Gl. Køge Landevej. Hvis dette projekt ikke bliver til noget undersøges muligheden for støjskærm i stedet.
Har man indflydelse på hvordan køkkenet bliver?	Vi regner med, at der bliver nedsat et beboerudvalg, der udvælger 2-3 løsninger på f.eks. skabslåger, fliser på badeværelse mv., som beboerne efterfølgende kan vælge imellem.
Hvordan bliver højden på køkkenbordene?	Det bliver standardhøjde 90-92 cm.
Hvis man lige har isat nyt køkken, hvad sker der så med det køkken?	Hvis det nye køkken er etableret via råderetten, er der en afskrivning hvor man kompenseres i fht. afskrivningen på råderetssagen.
Kommer der radiator og /eller gulvvarme på badeværelserne og i køkkenerne?	Der kommer radiatorer i både badeværelse og køkken– ikke gulvvarme.

Hvordan støjisoleres man i de soveværelser, der vender ud mod opgangene?	Der kommer en forsatsvæg og akustikloft i soveværelserne, der vender ud mod opgangene. Derudover kommer en ny entredør, der også vil tage meget støj i boligen.
Hvordan kommer bilerne ind og ud fra Bekkersgård Vænge – kommer der vendepladser?	Den præcise løsning er ikke planlagt, det skal ske i den næste fase. Men der kommer naturligvis en trafikalløsning, som er trafiksikker og med plads til at vende.
Hvad med parkeringsnormen/antal parkeringspladser?	Der er i dag 167 parkeringspladser i Elleparken. Efter helhedsplanen vil der være 184 parkeringspladser. Garagerne på Bekkersgård Vænge vil blive nedlagt.
Hvor er cykelskure placeret? Der er behov for aflåste cykelskure. Vil det være muligt at låse ladcyklerne fast?	Så detaljeret er vi ikke endnu, så vi ved ikke hvor de kommer, men der vil blive anlagt cykelskure. Hvordan de bliver indrettet og om de bliver aflåste vil blive afgjort i den videre proces.
Er gårdarealet i den første gård ikke renoveret?	Der er lavet et projekt, hvor der er lavet lokal afledning af regnvand, men man vil se på om man kan gøre det bedre – det kan også være, at der er beboere der har ideer til hvordan området kan forbedres.
Hvad med kældrene- det stinker og der er mug på væggene og malingen skaller af – det er svært at vide hvor lugten kommer fra. Det lugter og det er fugtigt.	Renovering af kældre er ikke en del af helhedsplanen, men renovering af kloaker kan muligvis afhjælpe nogle af de gener, som beboerne oplever. I forbindelse med installationsarbejde i kældrene vil de dog blive eftergået.
Der har tidligere været planer fra Københavns Kommunes side om en gang og cykelforbindelse gennem afdelingen – hvad er status på det?	SAB/KAB har meddelt Københavns Kommune, at vi ikke ønsker en central cykel/gang forbindelse gennem bebyggelsen, da det vil være til stor gene for beboerne. Så vidt vi er orienteret er der planer om, at den skal anlægges langs Retortvej.
Murværket i gavlene på de lange blokke revner pga. støj og vibrationer. Bliver der gjort noget ved gavlene?	Gavlene vil blive renoveret i forbindelse med helhedsplanen.
Bliver der gjort noget ved etageadskillelserne? -der er meget lydt	Det er ikke en del af helhedsplanen.
Børnefamilier – der er brug for plads til at parkere barnevogne i opgangene	Der kan ikke komme barnevogne i opgangene, da det er brandvej. Man kan måske tænke det ind i forhold til kældrene eller i forhold til cykelparkering/barnevognsparkering i terræn.

Har i nogen tal for hvordan forbruget ændrer sig efter renoveringen?	Nej, men vi har en forventning om, at der vil være en reduktion på forbrugsudgifter til varme. På Landsbyggefondens hjemmeside kan man se et generelt estimat, der viser, at besparelsen i forbindelse med de renoveringer, som vi laver, er på ca. 15%.
Spørgsmål til genhusning	Svar
I forbindelse med genhusning – hvem betaler så for flytning el, gas og andre installationer?	Man skal betale forbrug (varme, el, gas mv) i sin genhusningsbolig. Når man flytter fra sin kontraktbolig, vil målerne blive aflæst. Hvis man har benyttet sig af installationsretten, og har en godkendt installation (godkendt af ejendomskontoret), fx til en vaskemaskine, så vil der også være gjort klar til installation af vaskemaskinen i genhusningsboligen (byggesagen betaler for installationen). Hvis installationen ikke er godkendt, skal lejer selv afholde udgiften til installationen i genhusningsboligen.
Bliver der fraflytningssyn i forbindelse med genhusningen?	Ja, der bliver et lempeligt fraflytningssyn
Kan man bytte internt forud for helhedsplanen	Retten til bytte er fastlagt i lovgivningen og kan ikke suspenderes. Dog opfordrer vi til, at lejlighedsbytte sker i så god tid som muligt forud for genhusningsprocessen. Såfremt KAB har indgået en bindende aftale med en lejer omkring genhusning – eksempelvis i en sammenlagt bolig – vil denne aftale ikke blive berørt af, at beboeren i naboledigheden bytter med en anden beboer, der eventuelt har større bo-ancinitet.
Hvad sker der med den interne venteliste under renoveringen?	Den interne venteliste i Elleparken sættes i bero, når der laves genudlejningsstop. Dette vil blive iværksat umiddelbart efter afdelingen har vedtaget helhedsplanen. Alle boliger som bliver fraflyttet i afdelingen efter genudlejningsstoppet bliver taget fra til genhusning. Genhusningen går forud for den interne venteliste.
Hvis man har udtag til vaskemaskine og emhætte i sin bolig, får man så også det i sin genhusningsbolig?	Hvis man har benyttet sig af installationsretten, og har en godkendt installation (godkendt af ejendomskontoret), fx til en vaskemaskine, så vil der også være gjort klar til

	installering af vaskemaskinen i genhusningsboligen (byggesagen betaler for installationen). Hvis installationen ikke er godkendt, skal lejer selv afholde udgiften til installationen i genhusningsboligen. Emhætter med aftræk er ikke tilladt i Elleparken.
Skal man betale et nyt/større indskud, hvis man flytter tilbage til en anden større bolig?	Ja, du skal betale indskudsdifferencen. Hvis du bliver midlertidigt genhuset og flytter tilbage til samme lejlighed, vil dit indskud være uændret.
Kan man ønske at komme tilbage til en anden bolig, hvis man skal midlertidig genhuses?	Nej
Hvad sker der med vedligeholdelseskontoen?	Når du er midlertidig genhuset, betaler du fortsat husleje i din kontraktbolig. Og du vil derfor fortsat indbetale til vedligeholdelseskontoen som høre til din kontraktbolig under din genhusningsperiode. Vedligeholdelseskontoen følger lejemålet og ikke beboeren.
I boliger som skal sammenlægges med naboer og begge ønsker at komme tilbage til lejemålet, hvem har så ret til boligen?	Boliger tildeles efter boanciennitet – dvs. den af de berørte beboere, som har boet længst i afdelingen.
Er man sikret en bolig i afdelingen Elleparken, hvis ens bolig sammenlægges?	Nej, det er man ikke. Det er boligselskabet der har genhusningsforpligtigelsen. Man kan derfor ønske at blive genhuset i op til 3 af alle de boligafdelinger, som SAB har i Københavns Kommune. Hvis der bliver stemt ja til helhedsplanen på afdelingsmødet, vil der kort efter mødet blive lavet genudlejningsstop. Dette bliver gjort for at "samle til bunke", så man ved opstart af byggesagen har tomme boliger, som det er muligt at bruge som genhusningsboliger og så det i bredest muligt omfang er muligt at nuværende beboere kan komme tilbage til Elleparken efter renoveringen. Der er ingen garantier, men vi forsøger at genhuse alle beboere bedst muligt efter de ønsker de må have.

Hvis ens 2-værelses bolig sammenlægges, er det så muligt at ønske at komme tilbage til en 4-værelses bolig?	Hvis to boliger sammenlægges og begge parter ønsker at komme tilbage til den nye bolig, så er det beboeren med mest boanciennitet som får tilbudt boligen. Den anden beboer skal permanent genhuses enten i en anden bolig i Elleparken eller i en anden SAB-afdeling.
Spørgsmål til processen	Svar
Hvem bestemmer i Københavns Kommune hvad vi må og hvad vi ikke må i vores renoveringsprojekter?	Det gør Teknik- og Miljøforvaltningen. Dog skal de overordnede rammer og projektets økonomi godkendes af Borgerrepræsentationen.
Hvornår går helhedsplanen i gang?	Arbejderne forventes igangsat ca. 2 år efter afdelingen har truffet beslutning om helhedsplanen. I temaavis, som er udleveret kort efter informationsmødet er der en foreløbig tidsplan. Tidsplanen er betinget af, at Københavns Kommune og beboerne godkender projektet i december 2020.
Det er tidligere sagt der vil gå 18 måneder, fra afdelingen har besluttet helhedsplanen til arbejdet går i gang, er dette korrekt?	Det er rigtigt, at der på et tidligere møde er blevet sagt 18 mdr. men det var desværre en fejl fra vores side. Der kommer til at gå ca. 2 år.
Vi er blevet lovet det kommer i urafstemning?	Det er beboerne selv, der på det besluttende afdelingsmøde den 15. december kan beslutte at sende planen til urafstemning blandt alle afdelingens beboere. Reglerne herfor fremgår af SAB's vedtægter. Normalt besluttet en urafstemning på et afdelingsmøde ved simpelt flertal. Men da huslejestigningen i dette tilfælde er over 15% er det kun 25% af de fremmødte til afdelingsmødet, der skal stemme for forslag om urafstemning, for at forslaget er vedtaget.
Når helhedsplanen er gennemført kan afdelingen så skifte til A-ordning?	Ny lovgivning betyder, at det er afdelingen selv, der kan vælge hvilken vedligeholdelsesordning, der skal være i afdelingen. Der kan stilles forslag om at skifte til A-ordning på et afdelingsmøde.