

Spørgsmål og svar - Informationsmøde den 9. marts 2026 vedr. helhedsplan for Humlevænget. Omdelt i afdelingen den 13. marts 2026.

Spørgsmål/svar dokumentet er ligeledes tilgængeligt på hjemmesiden <https://sab-bolig.dk/boligafdeling/humlevaenget/>
Her ligger ligeledes slides fra mødet.
Tegninger over boligerne efter renoveringen ligger også på hjemmesiden.

Spørgsmål til projektindholdet:

Taget er ikke i så dårlig stand – hvorfor skal det skiftes nu?

Der er observeret råd ved tagfoden af taget, så der skal laves hul i taget for at udbedre råds-kaden. Desuden skal der laves hul i taget til ventilationen, der skal stå i tagrummet. Taget består i dag af tagsten og et undertag, undertaget er lavet af to forskellige materialetyper, og undertaget er meget udslidt, og smulder når man rører ved det. Man kan håndværksmæssig ikke forsvare at genetablere undertaget. Derfor skal hele taget skiftes. Andet er ikke forsvarligt.

Skorstenspi-ben – skulle det ikke være en attrap?

Det vil Københavns Kommune ikke godtage.

Flere og flere krager lægger rede i huller ved skorsten. Kan vi få det stoppet?

Der kommer en topplade på - dvs. hullet forsvinder.

Når skorstenen fjernes, kommer der hul i gulvet – hvad gøres der ved det?

Der kommer en skakt, så det bliver gemt væk. I de boliger der ikke skal have skakt, bliver gulvet repareret og væggen pudset op.

Hvorfor får vi ikke tilskud fra kommunen til skorstenen, når det er kommunen, der vil have dem?

Det gør de ikke, det er bygningsejerens forpligtigelse at bekoste bevaringsværdigheden (som er i kl. 3)

Kommer der mere tryk på vandet?

Ja, der vil komme mere tryk på vandet, når rørene bliver skiftet over alt.

Hvad sker der med kulfilteret i emhætten?

Alle emhætter skiftes og placeres samme sted som i dag. Selve køkkenindretning ændres der ikke på. Emhætter vil fremadrettet være tilsluttet ventilationsanlægget.

EL – er der planer om at etablere beskyttelsesjording i eltavlerne?

Svar efter møde: Der etableres ikke nye jordspyd til anlæg.

Ventilation i kælderen – mener I udsugningsventilatoren (snorrebasse) og omfangsdræn er nok til at holde kældrene tørre?

Ja for udsugningsventilatoren er lige så god som ventilationsanlægget. Udsugningsventilatoren og omfangsdrænet bør tilsammen kunne holde kældrene tørre.

Knap til ventilationsanlæg – hvor sidder den, så den kan afbrydes i nødstilfælde?

Den sidder sammen med lyset på badeværelset.

Badeværelser i kældre – hvad får vi i stedet? Kan vi beholde vask og toilet?

Der kommer ikke noget i stedet. Der kommer ikke nye badeværelser i kældre. Det er krav fra Landsbyggefonden. Man kan fortsat have vaskemaskine og håndvask i kælder.

Hvis man har egne fliser til kælder, vil kloakmanden så lægge dem?

Nej, man skal enten selv gøre det eller bestille en murer til det.

Fjerner I gamle fliser på badeværelset på 1. sal?

Nej fordi væggen bagved er en koksveg. Man kan lægge vådrumsmembran uden på de eksisterende fliser.

Når kloakmanden har lavet sit arbejde, bliver det så ikke dobbelt arbejde, når helhedsplanen kommer at flytte rør efter?

Nej, det er koordineret. Ingen dobbeltarbejde.

Hvidevare i kælder – skal man flytte det flere gange eller kan det blive stående

Langt de fleste kan have vaskemaskine stående i kælder mens kloakmand arbejder, og hvis det skal flyttes, får man hjælp. I forbindelse med Helhedsplanen skal alt inventar flyttes.

Indmuret faldstamme – bliver det genetableret?

I stueetagen åbner vi op og udskifter faldstammen og laver en pæn skakt i stueetagen mv. I kælderen åbnes der ikke op. Man skal have sine egne fliser.

Bliver det reetableret, hvis jeg har nedsænkede lofter og skabe mv., der er indbygget i forhold til, hvordan min bolig ser ud i dag?

Egne individuelle tilpasninger der er lovlige, bliver reetableret. Ulovlige – f.eks. trælofter bliver ikke genetableret.

Skakte i køkkener skal der åbnes op til. Reetableret når projektet er færdigt. Der er få typer, hvor man skal tage noget af et køkkenskab. Så får man i stedet et andet mindre.

Hvad blev der af de badeværelser, der tidligere blev bevaret.

Som det er nu, skal alle have nye badeværelser.

Larmer ventilation på badeværelset fortsat meget?

Nej det bliver ikke lavet på samme måde fremadrettet. Motoren sidder på loftet i ventilationsanlægget og larmer derfor mindre, end de ventilatorer der typisk sidder i badeværelser i dag.

Er det rimeligt at fire værelses boliger bliver lavet til tre værelses boliger?

Langt de fleste boligtyper bevarer det samme værelsesantal som i dag. Vi kan finde din specifikke boligtype sammen efter mødet, og kigge på det.

Fuger i murværk på havesiden – der kommer vand ind i kælderen - hvad skal der ske

Jeg kan ikke svare på, hvad udfordringen er i den specifikke bolig. Da murværket renoveres og da der etableres omfangsdræn, bør dette afhjælpe udfordringen med vand i kælder.

Haverne – kan man lave buske/plante hotel?

Vi har det ikke med lige nu, men det er ikke et problem at etablere det, hvis der er behov for det, men man skal selv flytte og passe planterne.

Baldakiner kommer op igen – hvad hvis man ikke har en i dag. Får man så en?

Der er to stokke, der ikke har i dag. De er ikke født med dem og får det heller ikke fremadrettet, da facaderne er bevaringsværdige. Det er på Vallekildevej 72-114, Nordrupvej 3-35, Veksøvej 72-106, Smørumvej 161-169 og Boeslundevej 87- 95 der ikke er/kommer.

Der er i dag overdækket terrasse og plankeværk – ny lav hæk betyder, at der ikke er privatliv.

Der bliver ført tilbage til oprindeligt med hæk. Det er naturligvis en gene, men der vil være mulighed for at lave egen midlertidig afskærmning, hvis afdelingsmødet beslutter, at det er lovligt.

Afdelingsmøde: Når helhedsplanen er afleveret, skal vi finde ud af, hvad I ønsker som afdeling, så det bliver ensartet.

Spørgsmål til økonomien:

Den største stigning i priserne er stigning i de administrative omkostninger. Hvorfor?

Svar: det er rigtigt. Forklaringen er primært at rådgiverydelsen er procentvis i forhold til anlægssummen. Så når håndværkerpriserne stiger, stiger de administrative omkostninger også.

Entreprise er steget 87 %. Administrative omkostninger er steget langt mere end 100%. Hvorfor hvis rådgiverydelsen stiger procentvis med entreprisen?

Svar. En del af de administrative omkostninger er renter. Renterne er en væsentlig del af stigningen i de administrative omkostninger og renterne er steget meget siden skema A. Derudover er omkostninger til genhusning og lejetab steget fordi processen er trukket ud i så lang tid.

Hvad betyder LBF støttet? Er det penge man får?

LBF støtte (Støtte fra Landsbyggefonden) er lån til afdelingen, men til en væsentlig lavere rente den markedsrente. Men det er et lån til entrepriseomkostninger og ikke nogen penge afdelingen får gratis. En del af finansieringen er driftsstøtte. Driftsstøtte er også et lån, men det er lån til at holde huslejen nede efterfølgende, lånet gives i op til 30 år eller en til afdelingen selv kan varetage omkostningerne.

Huslejestigning – hvad er konsekvensen hvis vi stemmer nej?

Det kan ikke besvares for nuværende, men skal vurderes på et politisk niveau. København er vores tilsynsmyndighed, så de vil også skulle tage stilling til det videre forløb. Økonomien uden helhedsplan fremkommer på slide 38 – 39.

Hvad er det for gebyrer, det er også steget?

Det er gebyrer til LBF. Gebyret er også en procent af anlægssummen.

Gebyr er til Byggeskadefonden.

Gebyret er 1% af den samlede anlægssum.

Kan man få 40 eller 50-årige lån?

Svar. Nej det er ikke en mulighed i den almene sektor på nuværende tidspunkt.

Kommer der stigning i driftsomkostninger løbende oven i fremadrettet?

Ja, afdelingens driftsbudget er i princippet uafhængigt af helhedsplanen. Men der vil være lavere driftsomkostninger til vedligehold, da meget vil være nyt.

Den husleje, jeg har i dag, er højere end den, der er angivet som nuværende husleje?

Alle huslejer kommer til at sige med samme procentsats. Så man kan tage sin nuværende husleje og tillægge 36 %. Der mangler beregning for værkstedshusene. De samlede huslejberegninger inkl.

Værkstedshusene:

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.			
Husleje 2025/2026			
70,9 m2	5.567,00		
79,8 m2	6.262,00		
88,9 m2	6.977,00		
86,0 m2	7.458,00	Værkstedshusene	
Husleje efter helhedsplan			
70,9 m2	7.619,00		
79,8 m2	8.570,00		
88,9 m2	9.549,00		
86,0 m2	10.207,00	Værkstedshusene	

Kan man låne til anden rentesats

Den rentesats der er sat her er 6 % fast rente. Lånet bliver først optaget i takt med byggeriet er færdigt. Lån bliver hjemtaget i etaper. Det kan blive billigere eller dyrere på dagen. Når sagen er færdig, ser vi hvor mange renteudgifter, der har været. Renten fra LBF er en fast rente.

Hvad hvis byggeriet bliver dyrere?

Ja - Der er reguleringskontoen, hvor driftsstøtten spares op fra skema A. til byggesagen er færdigafleveret af helhedsplanen. Derudover kan Landsbyggefonden øge finansieringsstøtten til det støttede arbejde.

Hvorfor er renten så høj?

Det er med ydelsen. Beregningen ser ud som følgende:

Renter 3,80

Bidrag 0,30

Afdrag 1,90

I alt ydelse 6,00 afrundede satser.

Er der garanti for LBF vil støtte

Ja det har vi på skrift.

Er der grænser for, hvor meget huslejen må stige på én gang?

Nej det er der ikke grænser for.

Har lejernes LLO været indover?

Nej det har de ikke.

Hvornår stiger huslejen?

Når man flytter tilbage.

Supplerende spørgsmål:**Er de nye ventilationsanlæg, så gode at der ikke kommer kondensvand i dæksler, der drypper ned i boligen?**

Ja der er de. Der skal selvfølgelig ikke dryppe vand ned.

Emhætte – godkendt køkken for 4 år siden. Hvad gør jeg? Jeg vil ikke have ny emhætte.

Alle får ny emhætte. Dem der har skab i dag får det også fremadrettet. Det bliver ikke kulfilter, det bliver med udsugning.

Kan man få nyt køkken efter helhedsplanen?

Man kan altid sætte eget køkken op via råderet. Når byggesagen er færdig, kan man sætte køkken op via råderet. Man skal søge Boligservice inden man starter og det skal være godkendt efterfølgende af Boligservice.

El-arbejde – river man stofledninger ud?

Vi piller ikke ved gamle stofledninger i projektet. Driften skifter løbende stofledninger, som en del af afdelingens almindelige vedligeholdelse.

Selvstændig udsugning i kælder – hvor skal den sidde?

I kælderskakt der hvor trappen går ned.

Haver – bliver omfanget af haven ændret?

Det haveareal man har i dag, har man også fremadrettet.

Kloak – hvordan er der adgang for kloakmanden?

Via kælderdoor – han skal kun være i kælderen ikke i boligen. Der kommer støvvæg mellem kelder og bolig. I Værkstedshusene skal han ind i kælderen, som er en del af boligen. Adgang til bolig varsles efter gældende regler.

Ventilation på loftet – hvor meget larmer den?

Kravet er maksimal 35 dB.

Emhætter – hvilke bliver udskiftet hvis man ikke har?

Hvis man ikke har får man en. Individuel tilpasning til enkelte køkkener.

Hvor høje bliver hækkene?

De er 30-50 cm og ikke tætte. Sæt hundehegn op hvis du har hund, som ikke skal løbe væk.

Kan man betale for at få en højere hæk

Ja det kan man godt som tilkøb.

Kan man bruge indvendig vedligeholdelseskonto, når man flytter tilbage?

Ja til de ting som kontoen må bruges til – vægge og let slibning af gulve.

Spørgsmål til genhusning:**Boliger, hvor der har været midlertidige lejere, kan have store problemer med kakkerlakker og væggelus. Skal vi være bekymrede for at blive genhuset i bolig med utøj. Kan vi få én ud inden genhusning, der sprøjter boligen?**

Ja der bliver en aflevering og gennemgang. Når der er fraflytning på lejemål, der skal bruges til genhusning, kommer skadesfirmaet ind og behandler genhusningsboligerne konsekvent.

Når vi skal midlertidig genhuses, i de boliger hvor der har boet nogle på midlertidig kontrakt, er vi så garanteret en bolig i Humlevænget?

Midlertidige kontrakter opsiges, så boligerne kan bruges til genhusning. Nogle forlænges hvis det er muligt og de ikke skal bruges, men der er ingen der skal genhuses ude i byen, fordi der er midlertidige lejere i Humlevænget. Det er et puslespil.

Hvor længe skal vi være genhuset?

6-10 måneder pr. bolig som tidsplanen ligger nu.

Hvad gør I med os der er de sidste – kan vi blive genhuset i Humlevænget?

Vi gemmer som udgangspunkt boliger til de sidste, der skal genhuses, så de også kan blive genhuset i afdelingen. Men der er ingen garanti herfor. Vi satser på, at alle, der vil genhuses i Humlevænget, kan blive det.

Permanent genhusning- er det SAB eller hele KAB man kan vælge fra?

Det er i SAB afdelinger i Københavns Kommune.

Flytter indskuddet med, hvis man genhuses permanent?

Ja indskuddet overføres til ny bolig, hvis man ikke skylder penge og har udlæg i indskud.

Skal man betale depositum igen ved genhusning?

Ja hvis permanent-. Ikke ved midlertidig.

Hvis jeg vil permanent genhuses, står jeg så forrest eller bagerst i køen?

Genhusning kommer foran interne og eksterne ventelister, men der er også genhusninger fra andre helhedsplaner. Jo flere afdelinger man kan skrive på som ønske, jo større mulighed har vi for at imødekomme det.

Jeg har hørt, der kan være udfordringer f.eks. ekstraudgifter til tv-pakke, el vand og varme.

Det kan komme, men lovpligtigt skal vi dække sædvanlige flytte udgifter. Vi kan ikke godtgøre flytning af tv-pakker.

Er man garanteret at få en sammenlignelig bolig?

Nej men vi gør det bedste for at imødekomme ønske om f.eks. haver mv. Vi skal dog tilbyde minimum samme antal værelser, som man har i dag, hvis man ønsker det.

Har man førsteret til en permanent genhusning i Humlevænget, hvis man ønsker det?

Ja som udgangspunkt, hvis det er muligt, uden at vi skal genhuse to gange. Puslespillet skal gå op.

Er der mulighed for, at jeg kan flytte ud af Humlevænget som permanent genhusning, inden helhedsplanen går i gang?

Ja som udgangspunkt men vi går først i gang med at analysere, når og hvis byggesagen vedtages i afdelingen. Men vi vil, i de konkrete tilfælde, undersøge om det er muligt, hvis man ønsker det og har skrevet det på spørgeskemaet.

Kan man blive genhuset i en anden kommune?

Som udgangspunkt nej.

I forhold til spørgeskema – kommer der nye?

Ja det gør der, men vi har stadig gamle oplysninger.

Ønsker man en bolig uden for SAB, kan man så bruge sin interne opnotering, hvis man har det?

Ja det kan man godt, hvis boligen er på den venteliste, man er opnoteret på. Dette kan ses på ens profil på KAB-bolig.dk