



INFORMATIONSMØDE – REFERAT AF SPØRGSMÅL OG SVAR

Henriksgården

Dato: 22. august 2018 Uge: 34 Kl.: 19.00-22.00

Sted: Henriksgårdens beboerhus, Vigerslev vænge 68

Deltagere: Ca. 130 beboere

DAB:

(LF) Lars Frank Jensen

(LK) Louise Kildegaard

(LG) Lars Gissel

(MH) Mie Hostrup

(SEJ) Steen Ejsing

(NDB) Nelly F. D: Bachmann

AI:

(TS) Tomas Snog

(FE) Frederic Lind Eegholm (ref)



1. Velkomst og præsentation

Formand Per Jørgensen bød velkommen til de Ca. 130 fremmødte beboere og gav i sin velkomsttale udtryk for sin glæde over at Afdelingsbestyrelsen efter flere års arbejde - samtidig med Henriksgårdens 50 års jubilæum - kan præsentere en maksimalt støttet helhedsplan.

Henriksgårdens renovering kan ikke på nogen måde udsættes og helhedsplanen sikrer, at huslejen stiger kun med 37 %, mod en ellers uundgåelig huslejestigning på 105 % uden helhedsplan.

Afdelingsbestyrelsen har, i samarbejde med DAB, sikret midler efter forhandling med Landsbyggefonden til den nuværende helhedsplan. En økonomi, som er til rådighed for Henriksgården nu, med afsæt i det foreliggende projekt og som ikke kan gentages eksempelvis til næste år.

Formanden anbefalede på den baggrund beboerne at stemme JA til den foreliggende helhedsplan på det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. september 2018.

2. Orientering, formalia og proces (LF)

Per Jørgensen bad om forsamlingens godkendelse af Lars Frank Jensen som dirigent, hvilket mødet godkendte, og LF orienterede om formalia og proces.

3. Tomas Snog fra AI Arkitekter gennemgik selve helhedsplanen. Repræsentanter fra DAB orienterede kort om energidemonstrationsprojekt, energibesparelser, økonomien og huslejestigningen samt generelt om genhusning.

De fremmødte beboere stillede spørgsmål, som blev besvaret af AI Arkitekter og DAB:

3.1 *Kan man komme med ændringer til materialet?*

Ikke til Helhedsplanen, men holdninger til boligernes indretning vil blive taget i betragtning.

3.2 *Skiftes hoveddørene? De er skæve og gamle.*

Det er kun hoveddøren ind til trappeopgangen, der skiftes i Helhedsplanen. Om alle hoveddøre skal udskiftes, tages der særskilt stilling til.

3.3 *Det blev foreslået på sidste afdelingsmøde at skifte hoveddørene? Hvorfor skiftes de så ikke?*

Det har ikke været muligt, at få Landsbyggefondens støtte til det under helhedsplanen, derfor er de ikke med. Der er stillet forslag om dette på det ordinære afdelingsmøde 11. marts 2018 og afdelingsmødet besluttede, at dette forslag skal behandles i forbindelse med helhedsplanen. Der vil på den baggrund blive udarbejdet et tillæggsforslag til helhedsplanen, med en selvstændig økonomi og huslejestigning, som afdelingsmødet d. 26. september 2018, skal kunne tage særskilt stilling til.

3.4 *Bliver der i forbindelse med renoveringen etableret nøgleboks på den gamle hoveddør, eller i trappeopgangen?*

Dette er endnu ikke fastlagt, men besluttet i forbindelse med endelig detailprojektering og udbud.



- 3.5 Hvad med rusten i betonelementerne og den våde isolering som danner skimmelsvamp?*
Den nye facade stopper vandet og burde derfor hindre rusten i at videreudvikle sig. Der er ikke konstateret skimmelsvamp i isoleringen, da den er i uorganisk materiale.
- 3.6 Fjernes rotteproblemerne?*
Det nye kloakprojekt vil afhjælpe problemet.
- 3.7 Har man overvejet muligheden for elevator?*
Ja, men det er meget dyrt, kompliceret og passer ikke ind i den nuværende indretning. Der etableres i stedet tilgængelighedsboliger i stueetagen, med adgang fra havesiden.
- 3.8 Vil stueetagen i blok 1 også få have?*
Ja, mindre haver, men de vil ikke blive tilgængelighedsboliger, da der ikke er plads til at etablere rampe/niveaufri adgang.
- 3.9 Hvorfor skal postkasserne rykkes?*
De skal følge de nyeste krav, for at lette arbejdet for Posten.
- 3.10 Kan man blive boende i sin lejlighed under renoveringen?*
I stueetagen blok 2 til 8, er det ikke muligt at blive boende. I resten af lejlighederne vil beboerne blive bedt om at rydde enkelte rum under byggeriet, og flytte ting fra væggene ind i midten af rummet. Har man særlige behov i genhusning, så samles det op i forbindelse med samtalen med genhusningskonsulenten.
- 3.11 Hvornår vil der komme en opfølgning på de kommentarer, der har været i aften?*
Kommentarerne bliver noteret og indarbejdet i det videre arbejde med projektet. Dette vil ske efter beboerafstemningen.
- 3.12 Hvilken rækkefølge renoveres bygningerne i?*
Det vides ikke på nuværende tidspunkt og afhænger meget af entreprenørens forslag til arbejdsgang.
- 3.13 Termostater på nye radiatorer; Skal de ligesom de gamle sidde for neden? Det er uhensigtsmæssigt. Kan man ikke få dem højere op? Ok. Vi vil se på en bedre placering, der hvor radiatorer udskiftes.*
- 3.14 Kommer der lys i kældre - pulterummene?*
Dette er ikke indeholdt i helhedsplanen. Vi vil forsøge at få det med, hvis økonomien tillader det. Alternativt kan dette stilles som forslag på afdelingsmøde.

Tilgængelighedsboliger

- 3.15 I en af tilgængelighedsboligerne fjernes et vægstykke ved entreen, for at åbne lejligheden op? Hvorfor fjernes dette? Hvis der er et fælles ønske for at bevare væggen og ikke åbne op til køkkenet, er dette noget, der bliver noteret og taget i betragtning i den videre proces.*
- 3.16 Tilgængelighedsboligerne med indgang fra haven; får de almindelig hoveddør med lås fra havesiden? Ja*
- 3.17 Får tilgængelighedsboligerne, tilgængelighedskøkkener med lavere bordplader osv.?*



Nej, som udgangspunkt bliver der etableret almindelige køkkener, da vi overholder det laveste niveau af tilgængelighed. Har man særlige behov, så får vi Københavns Kommune med ind over i forhold til hjælpemidler.

3.18 Er I opmærksomme på vaskemuligheder i tilgængelighedsboligerne, da de ikke har mulighed for at komme i vaskekælderen? God pointe. Det er noteret og indarbejdes.

3.19 Hvorfor flyttes køkkenerne i tilgængelighedsboligerne?

Med de myndighedskrav der er til gulvplads i tilgængelighedsboliger, er der ikke plads til at etablere køkkener, hvor de er placeret i dag. Derfor flyttes de.

3.20 Hvordan skal man benytte sig af toilet og bad, mens dette bliver renoveret? Og hvor lang tid tager det? Der vil blive etableret toilet- og badvogne foran den opgang, hvor byggeriet er i gang, for at genere mindst muligt ift. toilet- og badebesøg. For dem, der ikke har mulighed for at benytte toiletvognene foran opgangen, ved f.eks. nattebesøg, kan et tørkloset være en nødløsning.

Birgitte Kortegaard fra boligselskabet HAB II/Gullandsgården berettede om et referenceprojekt, hvor brugen af disse vogne, samt tørkloset fungerede i de 12 uger byggeriet stod på.

3.21 Får man indflydelse på køkkenernes udformning, elementer mv. i stueetagen?

Forslag modtages gerne, men det er vigtigt med en driftssikker løsning.

Badeværelser

3.22 Får alle nye badeværelser? Ja, alle badeværelser bliver renoverede med nye fliser, sanitet og armaturer. De tekniske installationer som vandrør, faldstammer og afløb bliver også renoveret.

3.23 Hvorfor er badeværelserne ikke mere moderne? Der vil blive holdt en beboer workshop senere, hvor beboere vil kunne komme med input til de nye badeværelser.

3.24 Radiatorer på badeværelset er ikke vist? Fjernes de? Nej, men mange af dem udskiftes, da de er rustne.

3.25 Overvejer man at få et system med blødt vand, hvor der er mindre kalk i, for at gøre badeværelserne lettere at vedligeholde? Det er et godt forslag. Det er noteret.

3.26 Er det muligt at få en separat hane til vask og et blandingsbatteri til brus, i stedet for den nuværende løsning med lang tud? Ja. Dette er indarbejdet i projektet.

3.27 Kommer der varme i gulvet på badeværelserne? Nej, badeværelserne opvarmes med radiator.

3.28 De lejemaal, der har både badeværelse og ekstra toilet; er det muligt at gennemføre renoveringen, så det ene toilet er brugbart indtil det andet er klar?

Det er et godt forslag. Men problemet er, at det vil forlænge byggetiden i de boliger, som har to badeværelser. Dette vil fordyre projektet og medføre en længere periode med håndværkere i boligen. Vi vurderer derfor, at det er bedre at få renoveringen af



badeværelserne overstået hurtigst mulig. Alle beboere må derfor benytte toiletvogne og tørklosetter under badeværelsesrenoveringen.

3.29 *Bliver toilettet i de lejemål, der har både badeværelse og toilet også renoveret? Ja.*

3.30 *Kommer der individuelle vandmålere? Ja. Det er et lovkrav. Det betyder, at man fremover kun betaler for det vand, man bruger.*

Vinduer

3.31 *Bliver de nye vinduer indadgående, udadgående, vendevinduer eller kipningsvinduer? Det er der ikke taget stilling til endnu. Men ønske om at kunne åbne med kipning ift. sikkerhed og åbne indad ift. pudsningmuligheder er noteret.*

3.32 *Indeholder projektet stadig vinduer i gavlen? De er ikke vist i materialet. Ja, der vil stadig blive etableret gavlvinduer.*

3.33 *Er der PCB i vinduerne? Nej, kun i fugerne ved hoveddørene.*

Altaner

3.34 *Hvilken belægning bliver det på de nye altaner? De nye altaner er med betonbund, men vi vil undersøge andre muligheder.*

3.35 *Bliver de nye spanske altaner bygget uden på facaden, eller tages det af stuearealet? De bygges udenpå.*

3.36 *Hvor dyb er en spansk altan? Cirka en 40 cm, med plads til en potteplante eller en lille taburet.*

3.37 *Kan man i stuelejemålene få opsat glasinddækning, svarende til det areal der tidligere var altan? Nej. Der er ikke glasinddækninger i stueplan, da det ikke hænger sammen med krav om tilgængelighed. Der er have og terrasse i stedet for.*

3.38 *Hvorfor etableres der åbne altanværn? Københavns kommune ønsker åbne altanværn. Da de skal godkende projektet, er det en måde at imødekomme nogle af deres ønsker på. Hvis der er stemning for en lukket altan, er det noget man kan tage op igen med kommunen, på et senere tidspunkt.*

3.39 *Vil der blive niveaufri adgang til altanerne? Ja.*

Udearealer

3.40 *Vil det blive muligt at etablere overdækket cykelparkering på det skrående grønne areal mellem blokkende? Godt input. Det er noteret og vil blive taget i betragtning.*



- 3.41 *Fjernes de nuværende affaldsskakte?* Ja, de vil blive erstattet af molokker. Det vil spare personalet for det hårde arbejde med at transportere affald op fra kælderen og det giver bedre mulighed for at sortere affaldet, jf. kommunens retningslinjer.
- 3.42 *Ændres parkeringsmulighederne sig?* Der er ikke taget stilling til parkeringen i helhedsplanen. Men det er muligt, at der via områdefornyelsen for Kulbanekvarteret, vil blive drøftet parkering i området.
- 3.43 *De store grønne arealer, med fodboldbane, legeplads og kælkebakke. Hvad skal der ske med dem? Skal de også renoveres?* Disse arealer er ikke en del af helhedsplanen.

Kælder

- 3.44 *Ved renovering af kældertrappen; Er der mulighed for at etablere en løsning, så man lettere kan få en barnevogn i kælderen?* God pointe. Det er noteret og vil blive indarbejdet i projektet.
- 3.45 *Ristene i terræn mod vaskekælderen? Hvad skal der ske med dem?* I forbindelse med de nye haver, fjernes ristene.
- 3.46 *Vil der blive etableret lys i kælderrum?* Det er ikke med i helhedsplanen. Men det giver god mening og vil blive indarbejdet hvis økonomien tillader det.
- 3.47 *Hvis man bor i stueetagen, mister man så sit kælderrum til fordel for skuret i haven?* Ja, skuret erstatter kælderrummet for stueetagen, da der også skal være plads til batterilager og andet i kælderen. Men det er noteret, at der ønskes en løsning med både skur og kælderrum til tilgængelighedsboligerne.

4. Demonstrationsprojekt (LK) (LG)

- 4.1 *Afskaffes de nuværende målere og den medfølgende afgift?* Ja, hvilket vil betyde en stor besparelse.
- 4.2 *De nuværende målere skiftes snart, er det noget, man kan spare eller droppe, hvis vi alligevel skal have nye målere i forbindelse med renoveringen?* Nej, de bliver fra energiselskabets side skiftet uanset tidshorizonten.
- 4.3 *Hvor stort bliver batterilageret i kælderen ift. de nuværende kælderrum?* Det er der ikke blevet beregnet på endnu.
- 4.4 *Vil vi producere nok el til, at vi kan sælge det?* Med de gamle regler ville dette være en mulighed, men da regeringen har ændret dette, vil man ikke kunne få en krone for at sælge energi, hvorfor solcellerne dimensioneres i forhold til brugen og ikke i forhold til maksimal kapacitet.
- 4.5 *Skal beboerne/foreningen selv betale for vedligeholdelse af solcellerne?* Ja, men etableringen vil blive støttet af Landsbyggefonden.



5. Økonomi og huslejekonsekvens (LF)

- 5.1 *Tæller de nye haver med i m² prisen i huslejestigningen?* Nej
- 5.2 *Hvorfor betaler man solidarisk, når dem i stueetagen "får mere for pengene", end dem på f.eks. 1.sal?* Sådan er almennyttigt byggeri. Lige nu betaler man også forbrug solidarisk, til trods for at de forskellige lejligheder ikke bruger den samme mængde vand. Forbruget vil dog blive målt individuelt efter reoveringen.
- 5.3 *De nuværende lejetillæg, for f.eks. altan eller bad; Skal de betales oven i huslejestigningen?* Nej, de frafalder den dag, I flytter ind i jeres reoverede lejlighed. Restgæld afsluttes og skal ikke betales.
- 5.4 *Er huslejestigningen ren husleje, eller inkluderer den også forbrug?* Det er ren huslejestigning. Forbruget kommer for sig selv ved siden af, men vil falde i forbindelse med efterisolering af bygningen og de andre nye energitiltag.
- 5.5 *Vil huslejestigningen fortsætte efter reoveringen?* Ja. Ligesom beboere i dag, må forvente en årlig huslejestigning på 1-2% afhængig af inflation osv., vil dette også være tilfældet efter reoveringen. Den præcise stigning kendes ikke.
- 5.6 *Hvor vil afstemningen blive afholdt?* Her i beboerhuset.

6. Tidsplan for den bygningsfysiske helhedsplan (TS) (LK) – (TS) svarer på de nedskrevne spørgsmål

- 6.1 *Er det sværere at få godkendt projekter i borgerrepræsentationen end hos kommunen?* Det er svært at svare på. Men Københavns Kommune tager kun stilling til helhedsplanen i dette omfang én gang om året. Byggesagsbehandlingen er noget andet.
- 6.2 *Hvad stemmer vi ja til? Kun det viste materiale, eller også de ændringer, vi har snakket om her på mødet?* Beboerne stemmer ja til det nuværende projekt. Ændringer uden de store økonomiske og principielle konsekvenser, kan ændres senere i processen.

7. Genhusning (MH)

- 7.1 *Hvor lang tid forventes genhusningsperioden?* Det er svært, at svare på lige nu, da det kommer an på, hvordan entreprenøren vil udføre byggeriet.
- 7.2 *Bliver de eksisterende beboere i stuelejlighederne boende efter reoveringen?* Som udgangspunkt, ja. Under byggeriet vil beboerne i stueetagen blive genhuset andet steds, men vil altid blive tilbudt at flytte tilbage til deres gamle lejlighed. Man prioriterer, at de eksisterende beboere har mulighed for at flytte tilbage.
- 7.3 *Hvor genhuses man til?* Som udgangspunkt genhuses man her i afdelingen. Man lukker ventelisten hurtigst muligt, for at frigøre nogle lejligheder. Herefter vil børnefamilierne blive tilbudt disse lejligheder først, grundet tilknytningen til institutionerne. Hvis alle ikke kan genhuses inden for foreningen, genhuses man i andre afdelinger på Nørrebro, eller på Amager.



7.4 Hvis et lejemål, mener at have et særligt behov for genhusning grundet sygdom i familien, hvordan forholder vi/selskabet sig til sådanne situationer? Der skal indhentes lægeerklæring og beboeren skal igangsætte en aktiv dialog med Københavns Kommune om særlige aflastningsbehov.

Der var generelt en rigtig god stemning ved informationsmødet og en fælles forståelse for, at helhedsplanen, set i lyset af de forestående udgifter til vedligeholdelse i Henriksgården, er et exceptionelt godt tilbud til beboerne, der sikrer en fremtidig husleje, der er til at betale.

Formand Per Jørgensen opfordrede til bifald og der blev sagt tak for indsatsen til Afdelingsbestyrelsen, AI Arkitekter og DAB.