



HENRIKSGÅRDEN - HELHEDSPLAN

Rettelser efter beboermøde 22.08.2018 og spørgsmål og svar indtil 09.09.2018

Rettelser efter beboermødet 22.08.2018

7 Genhusning (MH)

7.1 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.

RETTELSE: Man har altid ret til at komme tilbage til eget lejemål efter reoveringen – og man skal som udgangspunkt altid tilbage til eget lejemål. Der kan komme mulighed for permanent genhusning, men rammerne for denne type af genhusninger fastsættes af selskabets bestyrelse. Da rammerne endnu ikke er fastlagt, kan denne type genhusning endnu ikke uddybes yderligere.

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.

RETTELSE: Ved genhusningsager anbefales det generelt, at der indsamles boliger ved, at lukke selskabets venteliste. Dette er et spørgsmål selskabet vil behandle, såfremt behovet opstår i forbindelse med vedtagelse af helhedsplanen.

Alle beboere som skal genhuses i forbindelse med helhedsplanen, vil blive genhuset i Københavns Kommune. Børnefamilierne vil have førsteret til at blive genhuset i egen afdeling, grundet tilknytningen til institutionerne.

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.

RETTELSE: Da det kun er stueboligerne, som skal genhuses i forbindelse med helhedsplanen, vil det kun være disse beboere som genhusningsafdelingen tager hånd om. Beboere med særlige behov kan igangsætte en aktiv dialog med Københavns Kommune om særlige aflastningsbehov.



Spørgsmål og svar i perioden 22.08.2018 – 09.09.2018

1.

Diverse spørgsmål fremsendt efter beboermødet

1. *ang. tilgængelighedsboligerne på 3 rum, kan det ikke lade sig gøre at beholde toilettet som det er placeret nu, og så etablere et større værelse i køkkenet som alligevel skal flyttes?*
Toilettet kan ikke beholdes da det er for lille, til at leve op til krav om tilgængelighed. Køkkenet er ligeledes for lille til at kunne laves om til et værelse.
2. *Behøver de nye køkkener at blive så store?*
Der er krav til tilgængelighed i køkkenet. Man skal kunne bruge køkkenet siddende i en kørestol og derfor kræves der mere plads.
3. *Der er flere der efterlyser mål i de lejligheder der bliver til Tilgængeligheds bolig*
Der vil komme mål på tegningerne senere i processen.
4. *3 rums boligerne får et meget lille værelse i bytte for et meget stort køkken*
Der er krav til tilgængelighed i køkkenet. Man skal kunne bruge køkkenet siddende i en kørestol og derfor kræves der mere plads. Det viste køkken er et køkken alrum med plads til spisebord. Boligen får et mindre værelse, men har fortsat også et stort værelse.
5. *Der er unødige huller i væggene da eksisterende døre kan gøres lidt bredere, gælder flere boliger.*
Vi vil arbejde videre med indretningen af boligerne så der ikke er huller de forkerte steder.
6. *Genhusning af beboere fra 1. sal og op der ikke må bo i lejligheden under renovering*
Det er kun stueboligerne blok 2-8, som skal genhuses i forbindelse med helhedsplanen.
7. *Er det ikke muligt at beholde væg ind med stuen fra det lille værelse fra den nye indgang fra haven lejlighed BH 023-T, så kan man i stedet lave den eksisterende dør bredder. Ved at lave hul ind mod stuen mister man al vægplads i stuen med alle de nye døre der bliver sat op.*
Ja det er en mulighed, det arbejder vi videre med.
8. *Kommer der vindue i den nye badeværelse?*
Nej
9. *I dag har jeg indlagt strøm til vaskemaskine og tørretumbler på det badeværelse som i fremtiden skal være det store badeværelse i lejligheden (min måler er udvidet med ekstra gruppe) vil der fortsat være mulighed for at have dette på det nye badeværelse eller skal jeg endnu engang betale for installationer til dette?(jeg har tilladelse til at have vaskemaskine)*
De nye tilgængelighedsboliger vil blive indrettet med vaskemaskine og tørretumbler. Det skal der ikke betales ekstra for.



10. *Bliver skakten helt fjerne? den befinder sig nemlig inde i mit garderobereskab!*
Nej, skakten fjernes ikke. Men den lukkes da den ikke længere skal bruges til affald.
11. *Kommer der nye garderobereskabe?*
Tilgængelighedsboligerne får nyt garderobereskab.
12. *Vil der være mulighed for at have indflydelse på, hvordan køkkenet skal indrettes? I dag har jeg selv betalt, for det køkken jeg har, også de hårde hvidevare, som befinder sig i det. Har også opvaskemaskine og tilladelse til dette.*
Vi modtager gerne ønsker til køkkenerne i tilgængelighedsboligerne. Men det vil ikke være muligt at lave individuelle køkkenløsninger. Vi tilstræber at indarbejde flest mulige ønsker.
13. *Vil det være muligt, at der laves en skrå væg med dør i ud til gangen?*
Væggene er i de fleste tilfælde fastlåst af huset konstruktion. Så umiddelbart kan det ikke lade sig gøre.
14. *Bliver trævæggen ud til altanen ændret sådan, at man kan sidde inden i stuen og kigge ud i haven - det kan man nemlig ikke nu - eller kommer der helt ny væg op?*
Ja – trævæggen bliver ændret, så man kan sidde inde i stuen og kigge ud i haven.
15. *Er det muligt at få altan inddækning, der hvor jeg har altan i dag, den der bliver lavet om til terrasse?*
Nej. Det kan desværre ikke lade sig gøre.
16. *Bliver der gjort noget ved hoved dørene - de er piv utætte og da der er undersøg i lejlighederne bliver man automatisk passiv ryger, når folk står og ryger ude på trappen.*
Der er stillet forslag om nye døre. Der skal stemmes om det på næste møde.
17. *Jeg har lige modtaget referatet fra mødet. Her står der, at der bliver en huslejestigning på 37 %. Hvordan kan det være, at vi skal have så stor en huslejestigning, når Mjølnerparken kan nøjes med en huslejestigning på 10 %? Jeg ved godt, at det er et andet selskab, men det er en meget større helhedsplan de er i gang med.*

Besvarelse fra bestyrelseskonsulent LFJ:

Mjølnerparken og Henriksgården har et vidt forskelligt udgangspunkt i husleje. Jeg mener, at Mjølnerparkens husleje ligger omkring 870,- kr. pr. m²/år i dag, hvor Henriksgårdens ligger på 650.

Landsbyggefonden fastsætter en max pris på hvor meget huslejen må stige for et konkret område, og dermed hvor meget de støtter en helhedsplan med. Og hvis du regner lidt på det, og siger at Mjølnerparkens leje stiger med 10 %, så lander de på 957 kr. pr. m²/år, hvor i til sammenligning lander på 891,- kr.

Mjølnerparken får renoveret for 800 mio.kr. eller ca. 1,4 mio. pr lejemål.
Henriksgården får renoveret for 519 mio. kr. eller knap 1,6 mio. kr. pr. lejemål.
Mjølnerparkens plan er altså ikke "større" i kr. og øre end jeres.

Henriksgården får renoveret mere end Mjølnerparken, og fordi Henriksgården har en meget lav (særligt set i et Københavnerperspektiv, men også hvis du sammenligner med hele landet) husleje som udgangspunkt, så er der plads til at den kan stige mere end i Mjølnerparken.



Man kan sige, at Henriksgården burde have renoveret og lagt flere penge til side til vedligeholdelse over årene, så ville huslejen have været mere på et niveau, der afspejler renoveringsbehovet.

Men huslejeniveauet er som sagt meget lavt, og derfor kan i "tåle" en større huslejestigning, eller man kan sige mindre støtte fra Landsbyggefonden. I får til trods herfor stadig et meget stort tilskud til jeres helhedsplan fra Landsbyggefonden, og ydermere en lavere husleje end i Mjølnerparken.

Ovennævnte er sagt med forbehold, da jeg intet kender til Mjølnerparkens finansiering af deres plan.

18. *Da alle badeværelser skal renoveres, vil jeg foreslå/forespørge om det kan lade sig gøre at føre varmerørene ned i gulvet, i stedet for at sætte en ny radiator op på væggen. Der kan måske også laves ved hjælp af solcelleenergi på taget, så kan noget af den energi bruges til at opvarme badeværelset, hvor kablerne er lagt ned i gulvet. Altså begge forslag går ud på at opvarmningen i badeværelser skal etableres i gulvet, så vi slipper for en vægophængt radiator.*
Bygningen bliver efterisoleret så badeværelsesgulvet bliver mindre koldt. Derfor er en radiatorløsning det mest oplagte. Men vi vil gerne undersøge det nærmere senere i processen.