KAB

Boligforeningen 3B

FYSISKE FORANDRINGER I FOLEHAVEN

NYHEDSBREV NR. 10
NOVEMBER 2024

INDHOLD

FYSISKE FORANDRINGER I FOLEHAVEN GIVER EN KORT STATUS PÅ DE MANGE FYSISKE PROJEKTER I BOLIGAFDELINGEN, NÅR DER ER NOGET NYT AT BERETTE. NYHEDSBREVET UDGIVES AF BOLIGFORENINGEN 3B OG KAB

S. 2 MENS VI VENTER

S. 4 FYSISK HELHEDSPLAN

S. 6 AFFALDSPROJEKT

S. 7 MIDLERTIDIG UDLEJNING

S. 8 DET CENTRALE BYRUM

S. 9 FOLEHAVEFESTIVAL

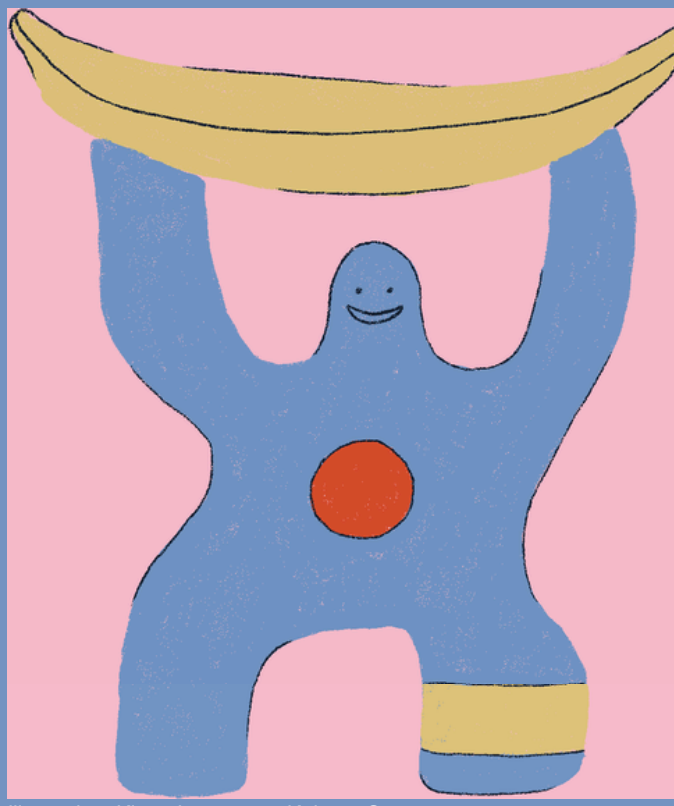


Illustration: Klara Jonsson og Kehong Song

MENS VI VENTER

HVORNÅR BEGYNDER RENOVERINGEN? MÅSKE DU SELV HAR STILLET DET SPØRGSMÅL, DA VENTETIDEN KAN VIRKE LANG, NÅR MAN HAR SAGT JA TIL EN FYSISK HELHEDSPLAN. INDEN ENTREPRENØRERNE KAN TAGE FØRSTE SPADESTIK, ER DER MANGE FORBEREDELSER OG MANGE PARTER DER ER INVOLVERET.

Af Mette Lund Norre, KAB

Ved urafstemning den 1. november i 2021 sagde afdelingen ”ja” til den fysiske helhedsplan. Med hurtig hovedregning, er det tre år siden og hvorfor går der så lang tid fra at beslutningen er truffet til renoveringen starter. Som i et teaterstykke er der mange forberedelser inden en forestilling kan holde premiere. På samme måde er det i en byggesag, og forberedelserne er i fuld gang.

TEST AF LØSNINGER GIVER VIDEN

Inden der kan findes en entreprenør der kan udføre alle byggeopgaverne, skal rådgiverne beskrive detaljeret hvad entreprenøren skal lave, og hvilket resultat de skal aflevere. Det kan sammenlignes med, at arkitekterne laver en opskrift, som entreprenørerne skal følge.

Arkitekterne arbejder ud fra de tegninger der er blevet lavet på bygningerne, og nogle gange viser virkeligheden sig at være en anden. Derfor er nogle af løsningerne blevet testet ved at udføre arbejderne i to lejligheder. Generelt har det udførte vist, at de valgte løsninger fungerer i lejlighederne, og det har samtidig givet mulighed for at justere nogle af valgene bedre til ejendommen. Det giver en sikkerhed for, at de valgte løsninger ikke kun virker på tegningerne, men kan udføres i praksis.

Prøve af det køkken der laves i de nye tagboliger, tilgængelighedsbolig og sammenlagte boliger. Det er også muligt at tilvælge køkkenet som et tilvalg, hvis ens bolig skal renoveres og ikke ombygges.

I prøveboligerne er der blevet testet løsninger til ventilationen, radiatorer, nyt køkken, renovering af badeværelse og gulvløsninger i de lejligheder der skal have nyt gulv. Der er også testet hvordan der laves en gennemgang fra opgangen ud til gårdhaven, hvordan facaden på tagboligerne skal bygges, og hvilke mursten og fuge der skal bruges til de nye gavle.

MANGE PROCESSER OG BESLUTNINGER

I en renovering som Folehaven, der består af 975 boliger, og mange forskellige typer af boliger, tager det tid at få beskrevet, testet og afklaret valgene med myndigheder og Landsbyggefonden.

DGNB-CERTIFICERINGEN ER EN FRIVILLIG ORDNING, SOM BENYTTES TIL AT MÅLE BÆREDYGTIGHED I RENOVERINGER UD FRA EN RÆKKE SOCIALE, MILJØMÆSSIGE OG ØKONOMISKE PARAMETRE.

I Folehaven er der mere end 20 forskellige badeværelser der skal beskrives i detaljen, med placering af stikkontakter, hvilken afskærmning der skal vælges til brusenichen og om der skal være indbyggede skabe. Det er blot nogle af de valg arkitekterne sidder med, samtidig med også at være i dialog med myndighederne om løsningerne lever op til blandt andet arkitektoniske krav, og dialog med Landsbyggefonden om den økonomiske ramme for projektet.

En byggesag følger nogle faste faser, og udover rådgiverteamet der består af arkitekter, landskabsarkitekter og ingeniører, er der også myndigheder og landsbyggefonden. Derudover er der også et stort samarbejde mellem byggesagen, den boligsociale helhedsplan, servicecenteret og kundecenter 3B.

Inden arkitekterne kan sætte det sidste punktum i udbudsprojektet, skal Københavns Kommune godkende projektet. Når alle boligtyperne er beskrevet i detaljer i udbuddet og kommunen har godkendt projektet, kan projektet sendes i EU udbud, hvor entreprenører har mulighed for at byde på projektet.

EN BÆREDYGTIG PLAN

Fra starten har bestyrelsen sat barren højt for en bæredygtig renovering, der bygger videre på afdelingens lange tradition med bæredygtige løsninger med støjdæmpende vinduesskodder og vaskeri med genanvendelse af regnvand. Den ambitiøse målsætning er videreført i helhedsplanen og det ihærdige arbejde har udløst en præcertificering til DGNB-sølv.

Ikke alle bæredygtige løsninger i en stor renovering er lige så synlige som fx støjdæmpende vinduesskodder. Det handler også om at skabe langsigtede løsninger både teknisk og økonomisk, som valg af varmekilde og ventilationssystem.

Eller sociale tiltag, som de nye tagboliger, der tilfører en helt ny boligtype i Folehaven med kvaliteter som åbne rum, loft til kip og tagterrasser.

Ønsker du at flytte i en af de nye boliger i Folehaven, skal du skrive dig op på den interne venteliste i 3B Folehaven. Her kan du specificere, hvilken type lejligheder, du er interesseret i.

Læs mere på Folehave3b.dk/fysisk-helhedsplan

FYSISK HELHEDSPLAN

HELHEDSPLANEN ER EN STOR RENOVERING AF SAMTLIGE BOLIGER I HELE 3B FOLEHAVEN. HELHEDSPLANEN INDEHOLDER OGSÅ 60 NYE TAGBOLIGER, SOM SKAL BYGGES OVENPÅ 6 BLOKKE I FOLEHAVEN.

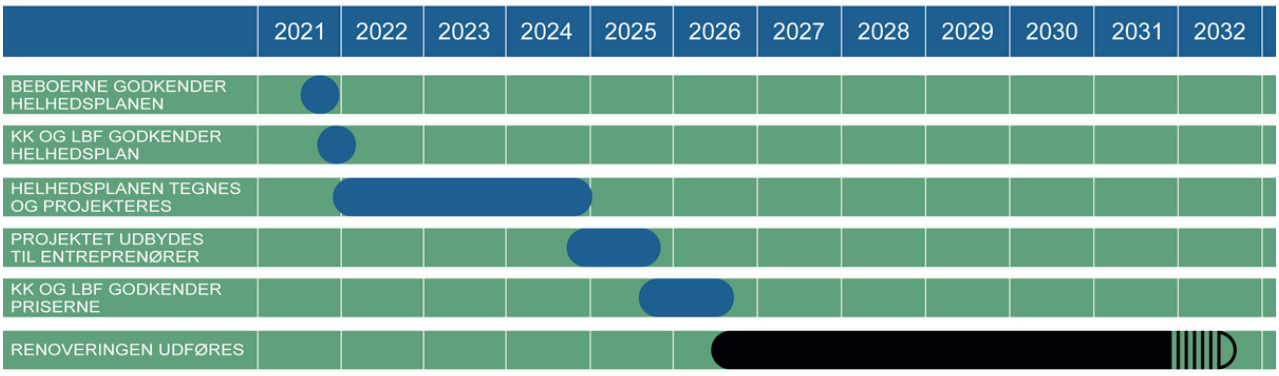
HVAD ER STATUS PÅ PROJEKTET?

Arbejdet med den fysiske helhedsplan i Folehaven skrider stødt frem. Helhedsplanens arkitekter ligger lige nu sidste hånd på det såkaldte ”udbudsprojekt” – altså en super detaljeret beskrivelse af den fysiske helhedsplan, der kan prissættes mere nøjagtigt. I den forbindelse er der blevet udført en række prøver på de mange kommende forbedringer i afdelingen. Prøverne har stor værdi, da de giver tekniske erfaringer, som er indarbejdet i projektet, og heldigvis har prøverne ikke budt på nogen større overraskelser.

Granskning af projektmaterialet er med til at forbygge dyre fejl på projektet, og en proces, der i høj grad er med til at definere, om man får en god byggeproces. Det tager tid at granske projekter, men den kommer godt tilbage. For det medvirker til at forebygge dyre fejl, og det er godt, at de fejl bliver opdaget i granskningen og ikke på byggepladsen – det er både nemmere og billigere.

TIDSPLAN

Opstart på renoveringen var sat til november 2025 i forhold til seneste nyhedsbrev fra juli i år, nu er opstarten rykket til september 2026. Årsagen er, at Bygherre har haft projektet til granskning hos Rambøll. Denne proces har forlænget projekteringsperioden ca. 4 måneder.



FYSISK HELHEDSPLAN

HELHEDSPLANEN ER EN STOR RENOVERING AF SAMTLIGE BOLIGER I HELE 3B FOLEHAVEN. HELHEDSPLANEN INDEHOLDER OGSÅ 60 NYE TAGBOLIGER, SOM SKAL BYGGES OVENPÅ 6 BLOKKE I FOLEHAVEN.

Samtidig har Københavns Kommune oplyst, at sagsbehandlingen af projektet ved indsendelse af Skema B er 6 måneder i stedet de forventede 2 måneder.
Dette medvirker til at projektet er henne omkring juli måned, og at en byggestart efter sommerferien, er at foretrække. Derfor er opstart sat til starten af september 2026.
Skema B er ansøgningen til kommunen og Landsbyggefonden om godkendelse af budget efter licitationsresultatet. Skema B skal godkendes af organisationsbestyrelsen, kommunalbestyrelsen, af beboerne på et afdelingsmøde og af Landsbyggefonden.

En fysisk helhedsplan af den kaliber, der kommer i Folehaven, er utroligt kompleks, og kommunen skal tage højde for, at alle tiltag i helhedsplanen overholder kommunens gældende rammer.
Når projektet kommer tættere på udførelse, og der er fundet en entreprenør, får Folehavens beboere besked om, hvornår renovering af hver enkelt boligblok forventes at starte.

ØKONOMI

Flere beboere har udtrykt bekymring over, hvorvidt deres huslejestigning bliver højere end det, der blev godkendt ved en urafstemning i november 2021. Her kan det måske være beroligende at vide, at der findes forskellige løsninger, hvis budgettet bliver højere.
Landsbyggefonden kan for eksempel vælge at støtte med et højere beløb, og projektet kan tilpasses økonomien. Hvis det viser sig at være nødvendigt at forhøje huslejestigningen, skal budgettet til afstemning igen. Ligeledes skal helhedsplanen til afstemning igen, hvis den afviger markant fra den plan, der blev besluttet ved urafstemning i 2021.

AFFALDSPROJEKT

Vi afventer stadig byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Københavns Kommune har krævet flere prøvekørsler med deres nye affaldslastbiler, fordi de har ændret regler for længde af lastbil, igen. Rådgiverne på projektet, Schul Landskabsarkitekter er i dialog med kommunen, så vi ender med at have en plan der holder med deres fremtidige planer og regler. For nuværende er Folehavens affaldssystem midlertidigt, fordi det ikke længere lever op til hverken arbejdstilsynets krav eller miljøkrav fra Københavns Kommune.

På nuværende tidspunkt er der bestilt jordprøver ved rådgivende ingeniører Danakon for at estimere en eventuel forureningsudgift ved de steder der skal graves.
Der tages samtidig jordprøver til helhedsplanen.

Lige nu arbejder Schul Landskabsarkitekter på at lave en risikovurdering, så parametre for fremtidig affaldssystem er afklaret, samt opdatere priser for projektet, da forslaget er flere år gammelt pt.

Næste skridt er at præsentere et tilrettet projekt, som overholder Københavns Kommunes regler for både vejmyndigheder, arbejdsmiljø og affaldssortering, på et afdelingsmøde i første halvdel af 2025.

MIDLERTIDIG UDLEJNING I FOLEHAVEN

HVORFOR ER DER UDLEJNINGSSTOP I FOLEHAVEN?

Da den fysiske helhedsplan blev vedtaget, lavede man udlejningstop i afdelingen. Det er derfor, at man fx ikke bliver tilbudt boliger på den interne venteliste.

Årsagen til udlejningsstoppet er, at 'gemme' de boliger, der er blevet ledige siden afstemningen, så Genhusningsteamet kan bruge dem til midlertidige genhusninger af beboerne i Folehaven under renoveringen.

HVORFOR BLIVER DE TOMME LEJLIGHEDER LEJET UD MIDLERTIDIGT?

Når en lejlighed står tom, er det afdelingen (fx Folehaven), der betaler for den.

For at beboerne i Folehaven ikke skal betale for de tomme boliger, bliver de lejet ud på tidsbegrænsede kontrakter.
På den måde sparer afdelingen nogle penge, som ellers ville skulle dække den manglende indtægt på de tomme lejligheder.

HVEM KAN LEJE BOLIGERNE MED TIDSBEGRÆNSEDE KONTRAKTER?

I Folehaven bliver de tomme lejligheder lejet ud til studerende.

Det er til dels på baggrund af et ønske fra afdelingsbestyrelsen om at få flere unge til området.

En anden årsag til beslutningen er, at man synes det ville være synd, hvis de skulle tilbydes til dem, der er skrevet op på ventelisten, da de i så fald, ville miste deres plads på listen til en permanent bolig.

Derfor er der blevet lavet en aftale med CIU, der administrerer udlejning af et stort antal studieboliger i Hovedstaden, om at de administrerer udlejningen af de tidsbegrænsede lejemål i Folehaven.

DET CENTRALE BYRUM

Illustration af kommende byrum

HVAD ER STATUS PÅ PROJEKTET?

Byrummet er gået ind i den sidste anlægsfase og det forventes, at byrummet kan tages i brug i slutningen af året. I perioden fra den 14. september til den 14. oktober har man kunne stemme på et navn til det nye byrum. Resultatet af afstemningen sendes til Københavns Vejnavnenævn, som på baggrund af afstemningen kan vælge af indstille vindernavnet til Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune. Både Vejnavnenævnet og Teknik- og Miljøudvalget har ret til at beslutte et andet navn.

Til foråret 2025 når træer og planter begynder at spire vil Teknik og miljøforvaltningen indvie byrummet og navngive det nye byrum.

FOLEHAVE-FESTIVAL 2024

Selvom årets Folehavefestival ikke kunne holdes på Pladsen/Byrummet, som vi plejer, blev dagen en kæmpe succes!
Vejret var heldigvis godt, og der var både musik og teater, lækker mad og masser af boder med aktiviteter og loppesager.
Tusind tak for endnu en genial Folehavefestival!