

SAB BELLAHØJ II – EVAKUERINGSPLAN – OPSIGELSE - GENHUSNING



Informationsmøde
2. november 2022

Ved Bellahøj Syd 24 A/B og
26, 23 A/B og 28 A/B

Slides bliver omdelt torsdag
3. november 2022

De bliver lagt på
hjemmesiden
3. november 2022



SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Dagsorden

1. Præsentation af panelet
2. Kort orientering om statik og opsigelse
3. Genhusning
4. Kort om beredskabsplan

Efter pkt. 2, 3 og 4 er der mulighed for at stille spørgsmål

Slides bliver lagt på hjemmesiderne www.bellahoj.com og www.sab-bellahøj.dk
3. november 2022

Spørgsmål/svar fra mødet bliver omdelt og lagt på hjemmesiderne senest
12. november 2022

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Panelet

Trine Trampe
Finn Larsen

Genhusningsteamet
Områdechef KAB

I salen

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen
Kommunikationskonsulent Annette Sadolin, genhusningskonsulent Daniel
Kirstein Hansen og driften

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

- Vi har længe vidst, at der var fejl i de oprindelige beregninger og dermed fejl i den måde, husene er konstrueret på
- Ud fra beregningerne på SAB I er det blevet antaget, at de samme værdier for evakuering ved Stærk storm og Orkan også gjaldt for SAB II
– **det gjorde det ikke**
- Derfor er disse møder indkaldt med kort varsel

Københavns Kommune – Område for Almene boliger brev af 24. oktober 2022– Høring om påtænkt påbud

”I medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen derfor boligorganisationen at afvikle udlejningen af bebyggelsen i løbet af et år. Der skal hvert kvartal fremsendes en redegørelse for fremdriften i afviklingen.”

Svarfrist 7. november 2022

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Bellahøj II

Ved Bellahøj Syd 24 A/B og 26, 23 A/B og 28 A/B – evakuering ved hård kuling – måske 1 x måneden

Ved Bellahøj Syd 25 A/B, 30 A/B og Bellahøjvej 40 A/B – evakuering ved stormende kuling til orkan – afhængig af vindretning - måske hver 4. måned

Organisationsbestyrelsen har 27. oktober 2022 besluttet:

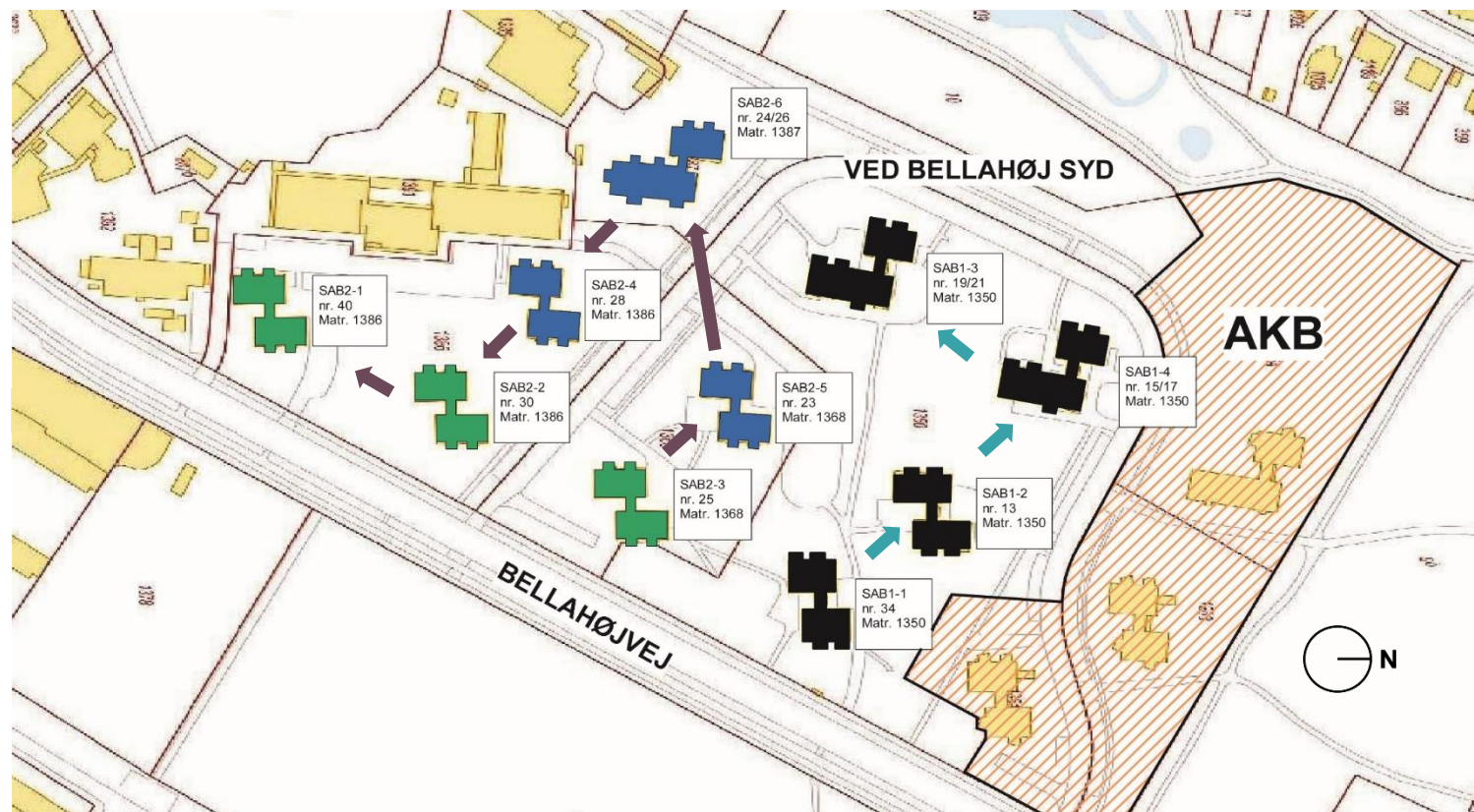
Ved Bellahøj Syd 24 A/B og 26, 23 A/B og 28 A/B – opsiges og genhuses inden udgangen af 2023

Ved Bellahøj Syd 25 A/B, 30 A/B og Bellahøjvej 40 A/B – opsiges og genhuses inden udgangen af juni 2024

Dette svar sendes til Københavns Kommune senest mandag 7. november 2022

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Oversigtskort og foreløbig plan for den kommende helhedsrenovering



SAB II

Blå hård kuling

Grøn stormende kuling

SAB I

Sort

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Hvad er sat i gang

- Jævnlig inspektioner af de bærende konstruktioner
 - intet usædvanligt fundet
- Sat måleudstyr op, der registrerer usædvanlige bevægelser
 - intet usædvanligt registreret
- Lokale vindmålere
- Vejret overvåges af rådgiverne

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Foreløbig plan - Permanent genhusningsperiode

Adresse	Genhuset fra	Perioden slut
SAB II-3: Ved Bellahøj Syd 25A og 25B	Senest 30. juni 2024	7. måned 2026
SAB II-5: Ved Bellahøj Syd 23A og 23 B	Senest 31. december 2023	2. måned 2027
SAB II-6: Ved Bellahøj Syd 24A og 24B	Senest 31. december 2023	1. måned 2028
SAB II-4: Ved Bellahøj Syd 28A og 28B	Senest 31. december 2023	5. måned 2028
SAB II-2: Ved Bellahøj Syd 30A og 30B	Senest 30. juni 2024	3. måned 2029
SAB II-1: Bellahøjvej 40A og 40B	Senest 30. juni 2024	7. måned 2029

SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Aktuel leje pr. 1. august 2022 i SAB Bellahøj: 829 kr. pr. kvadratmeter om året

Boligfordeling familieboliger SAB og SAB Bellahøj I og II pr. 1. januar 2022
Husleje pr. md uden forbrug

	3-4000	4-5000	5-6000	6-7000	7-8000	8-9000	9-11000	I alt
SAB	1.231	2.220	1.623	792	503	279	227	7.085
Bellahøj	16	36	200	88	109	28	2	479

Fordeling af antal værelser familieboliger

Rum	1	2	3	4	5	I alt
SAB	199	3.281	2.248	1.274	80	7.085
Bellahøj	16	102	223	136	2	479

Permanent genhusning



HVAD BETYDER PERMANENT GENHUSNING?

Ved permanent genhusning flytter du permanent til en anden bolig

Du skal betale nyt indskud, husleje og forbrug i det nye lejemål

I kan ønske at vende tilbage til jeres nuværende kontraktbolig i SAB Bellahøj II, når de genudlejes **første gang** efter endt renovering

Flytteomkostninger ved en eventuel tilbageflytning dækkes

PERMANENT GENHUSNING HVOR?



I en anden bolig i SAB København



I en anden boligorganisation i
Københavns Kommune, hvis
boligorganisationen har sagt god for
et samarbejde

GENHUSNINGSBOLIGEN – PERMANENT GENHUSNING

Genhusningsboligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr



- ”Passende størrelse” betyder samme antal rum som din nuværende bolig eller et rum mere end antallet af medlemmer i husstanden
- ”Passende beliggenhed” betyder, at boligen skal ligge i kommunen

PERMANENT GENHUSNING - BOLIGTILBUD

Du kan få op til tre tilbud om permanent genhusning

Takker du nej til de to første tilbud, vil du modtage et sidste tilbud på en vilkårlig bolig, som opfylder de lovmæssige krav til en genhusningsbolig

Takker du nej til det sidste tilbud, skal du fraflytte din bolig til opsigelsesdatoen



PERMANENT GENHUSNING – TILDELING AF BOLIGER

Tildeling af permanente
genhusningsboliger sker
på baggrund af genhusningsønsker

Hvis to beboere ønsker den samme
bolig, tildeles boligen efter bo-anciennitet
– samlet botid i afdelingen – i en eller
flere boliger – på egen kontrakt

PERMANENT GENHUSNING – INDSKUD OG LEJEKONTRAKT

- Ved permanent genhusning får du en ny lejekontrakt på den nye bolig
- Indskuddet fra nuværende lejemål bliver overført til den nye bolig - med forbehold for misligholdelse, udlæg, indskudslån, manglende huslejebetaling osv.
- En eventuel indskudsdifference bliver enten udbetalt eller skal indbetales
- Indskud og første måneds leje skal være betalt ved indflytning i den nye bolig

PERMANENT GENHUSNING – KONTAKT TIL KOMMUNEN

Genhusningsteamet kan hjælpe med kontakt til kommunen:

- Ansøgning om indskudslån
- Ansøgning om boligstøtte
- Visitering til ældrebolig mv.

HVIS DU SELV FINDER EN PERMANENT GENHUSNINGSBOLIG

Hvis du selv finder en permanent genhusningsbolig:

- Frigørelse ved fraflytning til den 1. eller 15. i måneden.
- Udbetaling af flyttegodtgørelse / flyttehjælp
- Mulighed for at vende tilbage til nuværende bolig i Bellahøj, når den er klar til udlejning.

HVIS DU FLYTTER NU

Hvis du siger op fra 1. november 2022 og flytter fordi du har fundet en anden bolig; almen/andel/ejer:

- Frigørelse ved fraflytning til den 1. eller 15. i måneden.
- Udbetaling af flyttegodtgørelse / flyttehjælp

BYTTE BOLIG

- Du har du ret til at bytte din bolig med en anden lejer indtil du bliver opsagt.
- Hvis du finder en lejer, som du vil bytte bolig med, så er det den nye lejer, der er omfattet af genhusningsbetingelserne.
- Det er vigtigt, at den nye lejer er indforstået med at skulle genhuses.

Flytning



FLYTNING

Du får betalt dine flytteomkostninger ved permanent genhusning

Du kan vælge selv at stå for flytningen og få udbetalt en flyttegodtgørelse efter din fraflytning

Du kan vælge at flytte med et flyttefirma, som KAB samarbejder med i alle genhusningssager

FLYTNING – NÅR DU FLYTTER SELV

Du får godtgørelse til dækning af dine flytteudgifter

Godtgørelse per flytning:

2-rum	6.000 kr.
3-rum	8.000 kr.
4-rum	10.000 kr.
5-rum	10.000 kr.

Godtgørelsen udbetales efter flytning, når der er lavet fraflytningssyn i din bolig, og nøglerne er afleveret.

FLYTNING MED FLYTTEFIRMA

Flytning med flyttefirma omfatter:

- Levering af flyttekasser
- Flytning
- Afhentning af flyttekasser
- 3 handyman-timer

Flyttefirmaet bestilles af genhusningsteamet.



FLYTNING MED FLYTTEFIRMA – SÆRLIGE VILKÅR

I samråd med genhusningskonsulentten kan det besluttes, at din flytning skal ske på særlige vilkår med flyttefirmaet. Flytningen omfatter:

- Levering af flyttekasser
- Nedpakning
- Flytning
- Udpakning
- Afhentning af flyttekasser
- 7 handyman-timer

Flyttefirma bestilles af genhusningsteamet.

FRAFLYTNING VED PERMANENT GENHUSNING

Du har adgang til begge boliger i 1 uge (1 flytteuge), men du betaler kun husleje i den nye bolig.

Lovpligtigt indflytningssyn afholdes i den nye bolig.

Lovpligtigt fraflytningssyn afholdes i din nuværende kontraktbolig.

Hele boligen skal tømmes inkl. kælderrum.

PERMANENT GENHUSNING - FRAFLYTNINGSSYN

Fraflytningssynet varetages af ejendomskontoret. Ved synet gennemgås boligen for eventuel mislighold.

Du hæfter kun for misligholdelse af bygningsdele og inventar, som ikke er omfattet af renoveringen.

Godkendte råderetssager, hvor du har penge til gode, udbetales

PERMANENT GENHUSNING - FRAFLYTNINGSSYN

Klimaskallen intakt – indvendige døre/entredør/vinduer/altandøre

Boligen som helhed rengjort

Køleskab og indbo fjernet

Altankasser tømt

Installationer intakte og fungerer (vand/varme/el)

Kælderrum tømt

Faste skabe/køkkenskabe skal være der

INSTALLATIONSRETEN – VASKEMASKINE / OPVASKEMASKINE

Hvis du via installationsretten har fået tilladelse til opsætning af en vaskemaskine eller opvaskemaskine, betaler byggesagen for genmontering af installationen i genhusningsboligen.

Er du i tvivl, om dine installationer er godkendte, skal du kontakte ejendomskontoret.

HVAD MED MIT KOMFUR OG KØLESKAB?

I SAB Bellahøj udlejes boligerne uden køleskab/fryser.

I SAB's afdelinger er det forskelligt, om boligerne udlejes med eller uden køleskab/fryser og komfur.

Du skal være opmærksom på eventuelle ekstra udgifter til indkøb af komfur og evt. køleskab/fryser.

GODTGØRELSE – VED HELDÆKKENDE TÆPPER

Heldækkende gulvtæpper, indkøbt før den 2. november 2022, erstattes således:

- 1-3 år: Nyværdi
- 4-9 år: Dækkes med afskrivning med 10 % pr. år, minimum afskrivning er 40 %.
- 10 år eller ældre: Ingen erstatning

Der skal fremvises en kvittering med navn, adresse og anskaffelsessum for erstatning.

Genhusningsprocessen

VIGTIGE DATOER

- Efter påbud er modtaget - forventeligt i løbet af november 2022 - omdeles informationsmateriale: spørgeskema, folder og bolignøgle
- 2 uger efter informationsmateriale er omdelt - deadline for udfyldelse af spørgeskema
- 3 uger efter deadline for spørgeskema start på genhusningssamtaler
- Derefter løbende permanente genhusninger

HAR DU BRUG FOR EN PERSONLIG SAMTALE?

I spørgeskemaet kan du krydse af, hvis du har behov for en samtale med en genhusningskonsulent.

Samtalen vil foregå telefonisk.

Genhusningsteamet sørger for at indkalde dig til samtalen.

Varighed ca. 30 minutter og tager udgangspunkt i dit udfyldte spørgeskema og handler **kun** om genhusning.

KONTAKTOPLYSNINGER

Har du **spørgsmål om genhusning**, som du ikke har fået besvaret, kan du altid kontakte genhusningsteamet på

Tlf. 33 63 13 43 alle hverdage mellem 10.00 – 12.00.

Mail genhusning@kab-bolig.dk

Beredskabsplanen



SAB BELLAHØJ II – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Beredskabsplanen – den samme for alle, men aktiveres ved forskellige vindhastigheder

Bellahøj II-4, II-5 og II-6 – evakuering ved hård kuling – måske 1 x om måneden

- Ved Bellahøj Syd 24 A/B og 26
- Ved Bellahøj Syd 23 A/B
- Ved Bellahøj Syd 28 A/B

Bellahøj II-1, II-2 og II-3 – evakuering ved stormende kuling – måske hver 4. måned

- Ved Bellahøj Syd 25 A/B
- Ved Bellahøj Syd 30 A/B
- Bellahøjvej 40 A/B

SAB BELLAHØJ – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Beredskabsplan

Fase 1:

Risiko for, at I midlertidigt skal forlade husene – varsel mindst 48 timer før eventuel vindhændelse

- Vi forvarsler jer – primært på SMS samt opslag i opgange

Fase 2: Behov for, at I forlader husene

I varsles på SMS og ved opslag i opgange – frist på minimum 12 timer

Fase 3 – Når du har forladt din lejlighed

Det er vigtigt, at du følger anvisningerne i den SMS, du modtager samt anvisningerne fra medarbejderne på stedet

SAB BELLAHØJ – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Beredskabsplan – afvarsling, hvis vinden taber kraft

- Vi afvarsler jer – primært på SMS samt opslag i opgange

SAB BELLAHØJ – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Fase 4: Når husene er erklæret sikre

- Vindhændelsen kan vare fra få timer til flere dage
- Du modtager en SMS om, at du kan vende tilbage til din lejlighed
- Hotline telefon med udvidede åbningstider

SAB BELLAHØJ – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Kort fortalt

1. Hvis **varsel** om vindhændelse - sms til alle beboere:
Vær klar! **ELLER** Varslingen gælder ikke din blok!
2. Hvis **vindhændelse** - sms til alle berørte beboere:
Forlad boligen senest kl. xx - gå til xxx - husk xx
3. Når vindhændelsen er **slut** – sms til alle berørte beboere:
Du kan nu tage hjem igen

SAB BELLAHØJ – INFOMØDE 2. NOVEMBER 2022

Spørgsmål til beredskabet og de nye undersøgelser efter i aften?

telefon 33 63 10 00

(telefonerne er åbne mandag til fredag kl. 09.00 – 14.30)

I kan også læse mere på følgende hjemmesider:

www.sab-bellahøj.dk eller www.bellahøj.com