

HVORFOR ER DER LAVET ET FORSLAG OM RENOVERING, TIL- OG OMBYGNING AF DEN GRØNNE TREKANT?

- Den Grønne Trekant er på parallelsamfundslisten og er i fare for at blive et omdannelsesområde, det, der tidligere hed en hård ghetto.
- Parallelsamfundslisten er vedtaget af regeringen i Folketinget.
- Hvis vi kommer på parallelsamfundslisten den 1. december 2022, bliver Den Grønne Trekant et omdannelsesområde.
- Hvis Den Grønne Trekant bliver et omdannelsesområde, siger loven, at vi skal nedbringe antallet af almene boliger til 60 %, som kan ske ved fx salg, nedrivning, fortætning eller omdannelse.
- Vi skal renovere Den Grønne Trekant, fordi der er en tilstandsrapport, som viser, at vores boliger/bygninger trænger til at blive renoveret.
- Vi har ifølge almenloven pligt til at vedligeholde vores boliger/bygninger.

HVAD SKER DER, HVIS VI IKKE KOMMER PÅ OMDANNELSESLISTEN?

- Vi skal ikke sælge 60 % af boligerne for at nedbringe antallet af familieboliger til 40 %, hvis vi ikke kommer på omdannelseslisten.
- Vi skal stadig renovere vores boliger/bygninger, som vi har pligt til ifølge almenloven.

HVEM HAR LAVET FORSLAGET OM RENOVERING, TIL- OG OMBYGNING?

- Organisationsbestyrelsen i Bo-Vita er valgt af beboerne i Bo-Vita til at varetage byggeprojekter.
- Forslaget til renovering, til- og ombygning af Den Grønne Trekant er udarbejdet i samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten, Københavns Kommune og faglige byggeeksperter som Niels Bjørn, ingeniører, BO-VEST m.fl.

ER PLANEN VEDTAGET?

Nej, ingen af planerne er besluttet endnu.

Der skal være samtykke og et flertal blandt beboerne i Den Grønne Trekant, før der kan arbejdes videre med planerne.

HVAD SKER DER, HVIS VI STEMME "NEJ" TIL PLANERNE OM RENOVERING, TIL- OG OMBYGNING?

- Den Grønne Trekant risikerer at blive et omdannelsesområde den 1. december 2022, hvis kriterierne på regeringens liste for omdannelsesområder er opfyldt. Hvis det sker, skal vi nedbringe antallet af boliger med 60 %.
- Hvis der bliver stemt "nej" til at sælge byggeretter, får beboerne ikke fortjenesten ved salget af byggeretter til nye, private boliger. Planen er, at fortjenesten ved salg af byggeretter skal bruges på at renovere Den Grønne Trekant.
- Der kan ikke opnås støtte fra Landsbyggefonden uden en helhedsplan.
- Beboerne skal selv finansiere renoveringen af Den Grønne Trekant over huslejen. Huslejen stiger med 37 % efter en renovering som beskrevet i tilstandsrapporten (se punktet "Skal vi renovere vores boliger nu?" for en beskrivelse af renoveringsarbejderne).

HVAD SKER DER, HVIS VI SIGER "JA" TIL PLANERNE?

- Hvis der stemmes "ja" til planerne, begynder arbejdet med at skabe den endelige helhedsplan.
- Beboerne får gennem workshops mulighed for at bidrage til de endelige planer for renovering af Den Grønne Trekant.
- Der skal stemmes om den endelige helhedsplan, inden renoveringen af Den Grønne Trekant opstartes.
- Hvis der stemmes "ja" til den endelige helhedsplan, begynder renoveringen omkring 2025.

SKAL VI RENOVERE VORES BOLIGER NU?

Ja, vi har ifølge almenloven pligt til at vedligeholde vores boliger og bygninger.

Tilstandsrapporten viser, at der er behov for, at vi renoverer:

- Tag, tagrender, facader og sokler.
- Opgange, altaner, kældertrapper og elevatorskakte.
- Elinstallationer og udskiftning til LED-belysning.
- Ventilation.
- Vinduer i GM-bygningen.
- Badeværelser og køkkener.
- Indvendige gulve og indbyggede skabe.
- Legepladser og gårdrum.
- Klimatilpasning i forhold til fremtidens større regnmængder.
- Brandforhold skal optimeres.
- Kloakker skal besigtiges og renoveres.

INDTÆNKES KLIMA OG BÆREDYGTIGHED?

Ja.

- Det undersøges, om det er muligt at etablere solceller på tagene.
- Det undersøges, om det er muligt at opsætte ladestandere.
- Den Grønne Trekant skal klimatilpasses i forhold til fremtidens større mængder regnvand.
- Renoveringen sker som minimum til det, der hedder DGNB-sølv. DGNB er en certificering inden for byggeri, der giver karakter fra sølv til platin. DGNB-sølv gives til gode bygninger, som på flere områder hæver niveauet i forhold til standardbyggerier, der blot overholder lovgivningen. Certificeringen sker ud fra en bedømmelse af 49 forskellige kriterier inden for miljø, økonomi og sociale forhold.

HVORDAN BLIVER VORES BOLIGER RENOVERET?

- Hvordan den endelige renovering kommer til at se ud, er ikke lagt fast. Planen er at renovere i forhold til, hvad der står i tilstandsrapporten. Yderligere ønsker fra beboere kan indtænkes under hensyntagen til økonomi og til, om der er flertal for ønskerne. Hvis der er beboere, som lige har udskiftet køkken/bad, aftales der nærmere med de enkelte beboere.

STIGER MIN HUSLEJE?

Vi forventer ikke væsentlige huslejestigninger, hvis beboerne stemmer "ja" til at sælge byggeretter. Huslejen efter renovering afhænger af den endelige helhedsplan for byggeprojektet og den pris, der kan opnås for byggeretter. Helhedsplanen kommer til afstemning før den gennemføres.

HVAD BLIVER DER GJORT FOR AT HOLDE HUSLEJEN NEDE?

For at holde huslejen nede ansøges der om støtte fra Landsbyggefonden, og der sælges byggeretter til at fortætte med nye, private boliger. På den måde bliver renoveringen overordnet finansieret.

HVEM KØBER DE NYBYGGEDE BOLIGER?

Det er endnu ikke afklaret, hvem der køber byggeretterne. Byggeretterne sælges til en bygherre, der vil bygge private ejerlejligheder eller private udlejningsboliger.

I forbindelse med salget af byggeretter følges loven, som sikrer, at der er en udbudsproces, der giver den bedst mulige handel.

FÅR VI STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN?

Reglerne i Landsbyggefonden siger, at vi først kan ansøge og få godkendt en eventuel støtte fra fonden, når beboerne har givet deres støtte/sagt "ja" til en helhedsplan. Planen er at ansøge om Landsbyggefondens støtte i 2023/2024.

SKAL VI FLYTTE MIDLERTIDIGT, IMENS VORES BOLIGER RENOVERES?

Ja, man kan ikke bo i en bolig uden gulve, køkken og bad.

MIDLERTIDIG GENHUSNING/FLYTNING: HVOR, HVORNÅR, HVOR LÆNGE OG HVAD KOSTER DET?

- Du skal forvente, at en renovering af din bolig tager ca. 3-4 måneder.
- Planen er, at al genhusning kommer til at foregå i Den Grønne Trekant. Det er muligt, fordi hver gang nogen ønsker at flytte fra Den Grønne Trekant, udlejes disse boliger på midlertidige kontrakter. Når byggeprojektet opstarter i Den Grønne Trekant, skal beboere på midlertidige kontrakter flytte.
- Beboere på midlertidige kontrakter er altid velkomne til at søge en ny bolig i Bo-Vitas boligafdelinger.
- Størrelsen på din midlertidige bolig afhænger af, hvilke boliger der er ledige på det tidspunkt, hvor du skal flytte.
- Der skal ikke betales nyt depositum ved den midlertidige genhusning/flytning.
- Huslejen i din midlertidige bolig bliver den samme som den husleje, du betaler i dag.
- Hvis huslejen i din midlertidige genhusningsbolig er højere, end den husleje du betaler i dag, skal du stadig kun betale den samme husleje, som du betaler i dag.
- Hvis huslejen i din midlertidige genhusningsbolig er lavere end i din bolig i dag, skal du betale mindre i husleje.
- Evt. økonomisk støtte fra kommunen følger dig som beboer.
- Du skal selv pakke ned/ud, når du flytter midlertidigt.
- Hvis der er særlige omstændigheder, der gør, at du ikke selv kan pakke ned/ud, får du hjælp til dette.
- Der kommer et professionelt flyttefirma og hjælper til med at flytte dine ejendele til/fra den midlertidige genhusningsbolig.

Der bliver udarbejdet en detaljeret plan, afholdt informationsmøder og udarbejdet informationsmateriale, når genhusningen nærmer sig. Planen er, at byggesagen opstarter i 2025. Alle beboere bliver informeret og får besvaret alle spørgsmål i god tid.

PERMANENT GENHUSNING/FRAFLYTNING

Du er altid velkommen til at skrive dig på listen til en anden bolig i Bo-Vitas boligafdelinger, hvis du ikke længere ønsker at bo i Den Grønne Trekant. Så længe boligområdet ikke er et af regeringens omdannelsesområder, sker ansøgningen på lige vilkår med øvrige ansøgere.

KOM OG VÆR MED I BYGGEPROJEKTET/BEBOERINDDRAGELSE

Følg med på hjemmesiden/Facebook, og se, hvordan det for dig som beboer er muligt at blive involveret i byggesagen.

Når byggesagen opstarter, kan du melde dig til at deltage i byggeudvalget.

BOLIGERNE I DEN GRØNNE TREKANT: UDFORMNING OG INDHOLD

- Rammerne for boligernes udtryk og indhold varetages af organisationsbestyrelsen i Bo-Vita, der er valgt af beboerne i Bo-Vita til at varetage byggeprojekter. Her kan du læse mere om [Bo-Vitas bygherrestrategi](#).
- [Her kan du se oplæg til udtrykket i Den Grønne Trekant](#)
- Overordnet er planen at åbne Den Grønne Trekant op for omverdenen med en stillevej gennem bebyggelsen. Det sker dels for at sikre nok parkeringspladser, dels for at åbne området op, så det hænger bedre sammen med den omkringliggende by.
- Den Grønne Trekant får en struktur som klassiske københavnerkarréer med gårdrum, hvor der er plads til det fælles, bilfri udeliv.
- Byggeretter bliver solgt til bygherrer, som bygger private boliger, for at området bliver et mere blandet boligområde, hvor der både er plads til private og almene boliger. Salget af de private byggeretter er med til at finansiere reoveringen af Den Grønne Trekant.
- Der bliver etableret en grundejerforening, som skal drifte de private og almene fællesarealer.
- I den endelige helhedsplan vil der ske en afvejning omkring etablering af ungdoms-, ældre- og seniorboliger samt evt. seniorbofællesskab.
- Gennemførelsen af helhedsplanen kan kun ske, hvis beboerne stemmer "ja" til planen i dens endelige udformning.