
Bilag 1: Afd. 109
Den fysiske helhedsplan
Smede- & Kleintoften, Rødovre

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Onsdag den 3. November 2021

Kl. 19:00-21:00 i beboerlokalet.



Bilag 1: Afd. 109

Den fysiske helhedsplan Smede- og

Kleintoften

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Præsentation af den fysiske helhedsplan
4. Afstemningsproces/urafstemning

1. Valg af dirigent

2. Valg af referent

Tiltag i helhedsplan

Installationer

Nye vand- og afløbsinstallationer.
Renovering af kloak,
Ventilationsanlæg og
etablering af
indeklimamonitorering

Facade

Efterisolering af facadeparti,
indgangsside, fundament, og
gavle. Miljøsanering
Sokkel reparation, og nye
franske altaner og værn

Udearealer

Dørtelefonanlæg, forbedring
af udearealer herunder
stisystem, belysning og
haver. Integrering og
indretning af beboerlokale
Optimering af adgangs-
trapper til terræn

Grøn screening

Opsætning af solceller



Tag

Tagudskiftning og ny
konstruktion, ny stern og
nedløb. Forstærkning af tag
for solceller

Badeværelser

Renovering af
afdelingens
badeværelser

Vinduer

Udskiftning af vinduer i
blokkene.

Altanrenovering

Renovering af altaner
herunder nedtagning af
eksisterende
glasinddækninger

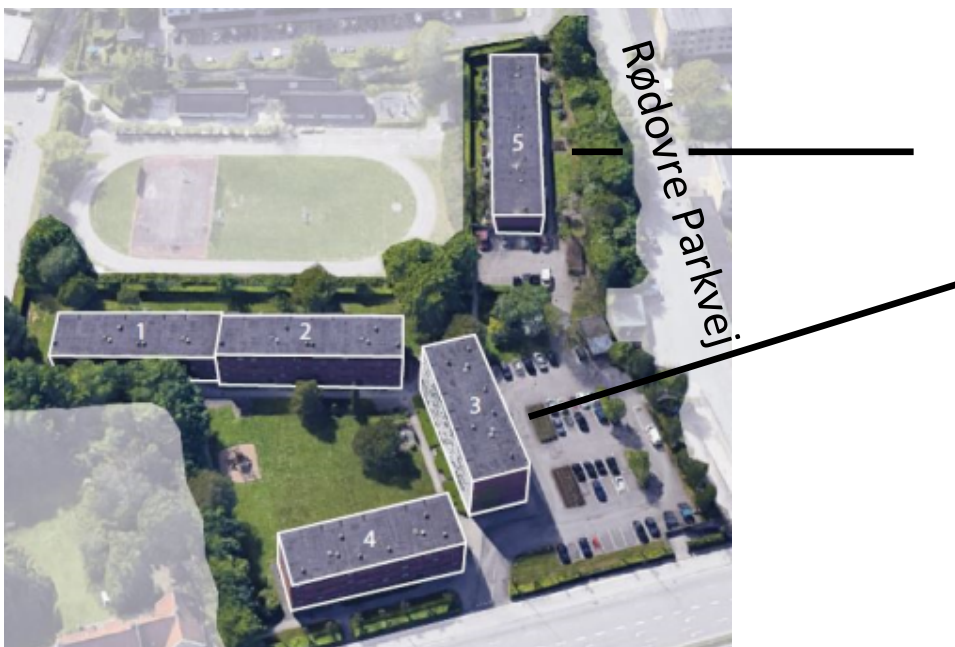
Tilgængelighedsboliger (22 stk.)

Renovering og sammenlægning af
boliger til tilgængelighedsboliger

Tilgængelighedsbolig

For at fremtidssikre afdelingen anbefales det, at der etableres tilgængelighedsboliger.

Alle kan bo i en tilgængelighedsbolig, men de er velegnet til børnefamilier, dårligt gående og beboere med rollator/kørestol eller lignende.



At der er tilgængelighedsboliger i en afdeling, giver mulighed for variation i boligtyperne og dermed mulighed for, at flere beboere kan bo længere tid i afdelingen, fx når man bliver ældre.

Helhedsplanen foreslår, at der etableres tilgængelighedsboliger i **BLOK 3** og **BLOK 5**, som er de blokke, hvor det bedst kan lade sig gøre i forhold de eksisterende konstruktioner.

BLOK 5 har i dag tilnærmelsesvis niveaufri adgang fra terræn, og er derfor et særligt oplagt valg.

MIDLERTIDIG GENHUSNING

Ved midlertidig genhusning flytter du tilbage til din bolig efter renovering.

PERMANENT GENHUSNING I BLOK 3

Ved permanent genhusning flytter du permanent til en anden bolig.

Placering af tilgængelighedsboliger

BLOK 3 - alle boliger ombygges til tilgængelighedsboliger.

Renoveringstiltag i forbindelse med ombygningen til tilgængelighedsboliger:

- Nye indgange
- Etablering af en elevator i hver opgang
- Gennemlyste boliger herunder køkken/alrum
- Nye køkkener og badeværelser
- Der etableres ny ventilation og nye installationer
- Nye altandøre

I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger i **BLOK 3** nedlægges 8 et-rums boliger.

De 8 lejemål har beliggenhed:

- Tårnvej 105 (st. mf, 1. mf., 2. mf. og 3. mf.)
- Tårnvej 107 (st. mf, 1. mf., 2. mf. og 3. mf.)



BLOK 3 – Tårnvej 105 - 107

Huslejeeksempler ved omdannelse til

BLOK 3 – TILGÆNGLIGHEDSBOLIGER MED NYE M2 – (2V TIL 3V)

M²	Nuværende husleje	M² leje	Stigning pr m²	Ny m² leje	Forventet m²	Forventet ny husleje	Forskel i leje/måned	Lejemål
68,3	5.399	949,-	58	1.007 pr. m ²	93,0	7.801	2.072	Tårnvej 105, tv - lejligheder
67,9	5.379	951,-	58	1.009 pr. m ²	98,0	8.237	2.530	Tårnvej 105, th - lejligheder

Placering af tilgængelighedsboliger

BLOK 5 - ombygning af boligerne i stueetagen til tilgængelighedsboliger

Renoveringstiltag i forbindelse med ombygningen til tilgængelighedsboliger:

- Nyt indgangsparti
- Mindre tilpasninger af opgang for niveaufri adgang
- Gennemlyste boliger herunder køkken/alrum
- Nye køkkener og badeværelser
- Der etableres ny ventilation og nye installationer
- Nye terrassedøre.



BLOK 5 – Tårnvej 117, 119, 121

Permanent genhusning ved nedlæggelse af boliger

Permanent genhusning betyder, at du vil blive opsagt i det nuværende lejemål og skal flytte til en anden lejlighed.

Opsigelse

- Du opsiges med dit opsigelsesvarsel og vil blive tilbudt en anden lejlighed

Indskud

- Dit nuværende indskud bliver overført til den nye bolig. Er der difference skal den betales eller udbetales

Vejledning

- Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent som kan bistå de berørte beboere

Flyttesyn

- Der vil ikke blive foretaget flyttesyn i de lejligheder som nedlægges

Er du interesseret så kan du få mere information på følgende link, via AlmenNet.dk:

[genhusningsvejledning-til-web_2.pdf](#)

Hvilken bolig har jeg ret til?

Den permanente genhusningsbolig skal have en passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og passende udstyr.

Passende størrelse betyder, at du har ret til en permanent genhusningsbolig, der enten har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand eller samme antal værelser som din nuværende bolig.

I mange genhusningsprojekter vælger boligorganisationen oftest at tildele en ny genhusningsbolig med samme antal værelser som antallet af værelser i den gamle bolig.

Passende beliggenhed betyder, at du har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune, således at du har mulighed for at bevare dit netværk, dine børn kan blive i deres institutioner osv. I kommunen har du krav på at blive genhuset i samme område eller samme type område.

Hvis du selv er indforstået med det, kan din genhusningsbolig ligge i en anden kommune.

Passende kvalitet og udstyr er ikke præciseret i loven.

Derfor bør du som beboer gå i dialog med din boligorganisation om dine ønsker og behov, så der kan foretages en konkret vurdering, hvis du er uenig.

PERMANENT GENHUSNING

Ved permanent genhusning har du ret til en bolig med følgende tre kriterier:

- Passende størrelse
- Passende beliggenhed
- Passende kvalitet og udstyr.

Ovenstående vil blive belyst via den tilknyttede genhusningskonsulent på sagen.

Midlertidig genhusning

I den periode, hvor renoveringen af badeværelser og etablering af tilgængelighedsboliger foregår, skal der enten benyttes en badekabine eller opsættes midlertidige genhusningsboliger (pavillonby).

Hver husstand får tildelt sin egen badekabine, som kun benyttes af denne husstand i renoveringsperioden – alternativt bygges en pavillonby, hvor hvert lejemål får egen genhusningsbolig.

I forbindelse med projektets endelige udformning tager rådgiver stilling til den endegyldige løsningsmodel.



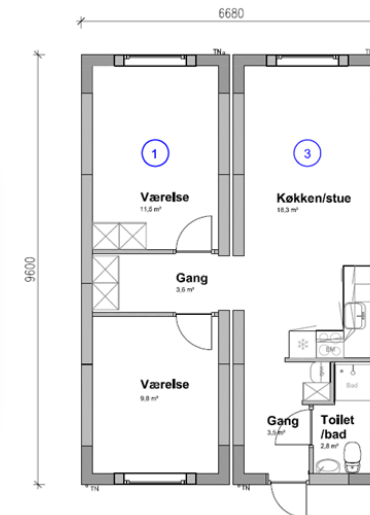
Eksempel på hvordan en toilet-/badevogn ser ud.

En badevogn har:

- vask
- toilet
- bruser
- evt. bænk, håndklædekrog o.l.



Eksempel på hvordan en pavillonby kan se ud.



Økonomi for den fysiske helhedsplan

med støtte fra Landsbyggefonden
og Boligforeningen VIBO

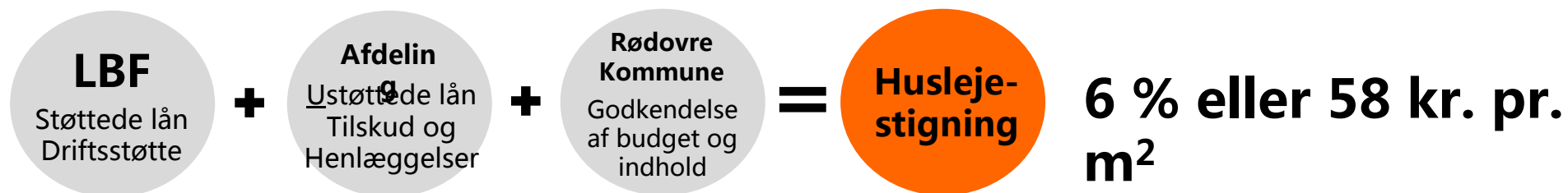


BILAG 1: Afd. 109 – Den fysiske helhedsplan Smede- og Kleintoften

Den samlede budgetramme for helhedsplanen er **100 mio. kr.**

De støttede arbejder udgør **67 mio. kr.** og de ustøttede arbejder udgør **33 mio. kr.**

Med Landsbyggefondens skitse til kapitaltilførsel, driftsstøtte, tilskud og driftsbesparelser er det muligt at gennemføre helhedsplanen med en huslejestigning på 6 % (i forhold til eksisterende huslejeniveau).



Huslejberegning for den samlede helhedsplan:

Facade – Tag- Vinduer- Badeværelser – Installationer – Tilgængelighedsboliger – Udearealer – Grøn screening

BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FREMTIDIG HUSLEJE
1 værelses bolig	48,1	4.139 kr./måned	234 kr./måned	4.373 kr./måned
2 værelses bolig	67,9	5.379 kr./måned	342 kr./måned	5.721 kr./måned
3 værelses bolig	87,0	6.541 kr./måned	424 kr./måned	6.965 kr./måned
4 værelses bolig	94,8	7.118 kr./måned	461 kr./måned	7.579 kr./måned

Proces for urafstemningen

Afstemningsforslag 1

Støttede arbejder = 5 % huslejestigning

Ved selve urafstemningen skal du som beboer afgive stemme til begge afstemningsforslag.

Hvis urafstemningsresultatet til afstemningsforslag 1 bliver **nej** bortfalder den fysiske helhedsplan.

Derefter indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO til et nyt afdelingsmøde, hvor de nødvendige renoveringsarbejder skal planlægges og udføres inden for nær fremtid.

Afdelingen mister i den forbindelse støtten fra Landsbyggefonden og Boligforeningen VIBO, og renoveringsarbejderne finansieres derfor af afdelingen selv.

Afstemningsforslag 2

Ustøttede arbejder = 1 % huslejestigning

Hvis urafstemningsresultatet til afstemningstema 1 og 2 bliver **ja** gennemføres den samlede helhedsplan som fremlagt på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Stemmer afdelingen **ja** til forslag 1 og **nej** til forslag 2 ved urafstemningen, gennemføres afstemningsforslag 1, de støttede arbejder, men der vil stadig være nødvendige arbejder som inden for nær fremtid skal laves, enten via 'drifts- og vedligeholdelsesplanen' eller via lån-hjemtagning i afdelingen.

AFSTEMNING – FREMSENDES SOM URAFSTEMNING
MATERIALET UDSENDES UMIDDELBART EFTER DET EKSTRAORDINÆRE AFDELINGSMØDE
AFSTEMNINGEN LUKKER DEN ~~18~~ **22 NOVEMBER 2021 KL. 12:00**

Afstemningsforslag 1 – indhold – støttede

Renoveringstiltag med støttede lån: Total: ca. 67 mio. kr.

arbejder

Facader

Isolering og nye plader, efterisolering af gavle, altaner og indgangsside. Etablering af friskluftventiler, udskiftning af aftrækskanal, Miljøsanering af altaner

Vinduer

Vinduer mod haveside, udvendige døre, ændring af opgangsvinduer og indgang

Tag

Udskiftning af tagbelægning, nye tagrender og forstærkning af tag for solceller, solceller (grøn screening)

Badeværelser

Renovering af badeværelser

Installation

Ventilation, etablering af indeklimamonitorering, vand- og afløbsinstallationer

Udearealer

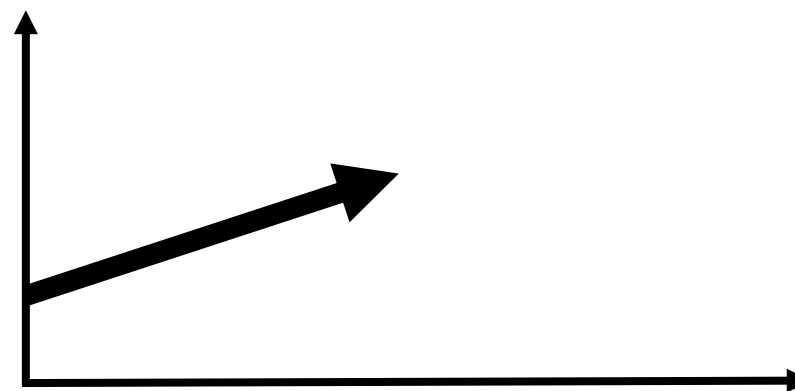
Etablering af stisystem, beplantning og belysning, legeplads, opretning af fællesarealer og bedre integrering af beboerlokalet

Tilgængelighedsboliger

Ombygning og renovering af eksisterende boliger til tilgængelighedsboliger, installering af to elevatorer i BLOK 3

Grøn screening

Forventet huslejestigning = 5 %



Afstemningsforslag 2 – indhold – ustøttede

Renoveringstiltag med ustøttede lån: Total: ca. 33 mio. kr.

arbejder

Facader

Nye franske altaner
Efterisolering af altaner, indgangsside, gavle,
sokkelreparation,
let facade (nye plader)

Vinduer og tag

Udskiftning af vinduer
Tagudskiftning, nye tagrender

Badeværelser

Renovering af badeværelser

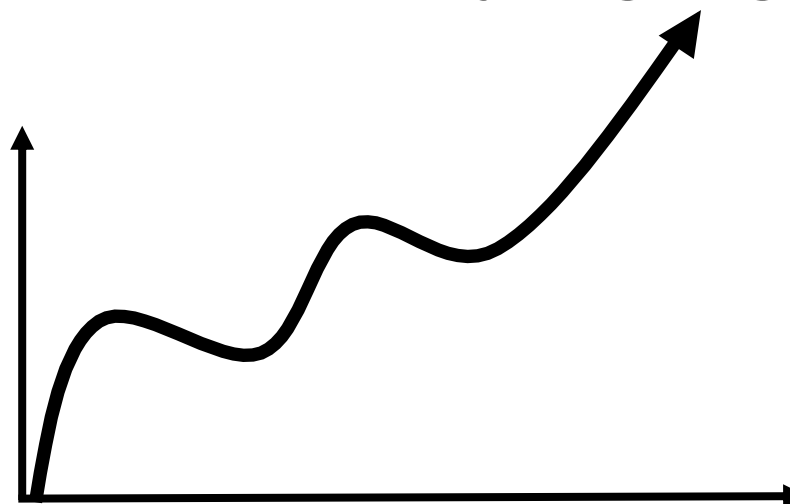
VVS installationer

Nye afløbs- og brugsvands installationer
Renovering af kloak

Tilgængelighedsboliger

Dele af installationer, nye gulve

Forventet huslejestigning = 1 %



Urafstemning:

Afstemning om FORSLAG 1 – forventet huslejestigning 5 %

Ja

Nej

Afstemning om FORSLAG 2 – forventet huslejestigning 1 %

Ja

Nej

Tidsplan:



Tak for i aften

