

28. November 2023



VA Toften

**Velkommen til:
Ekstraordinært beboermøde om
skema B**

**Tirsdag den 28. november, kl.19:00
Beboerhuset – Egelundsvej 2,
2620 Albertslund**

Dagsorden:

- 1. Velkomst**
- 2. Valg af dirigent**
- 3. Valg af referent og stemmetællere**
- 4. Præsentation af helhedsplan**
 - a. Arbejder der gennemføres**
 - b. Genhusning**
 - c. Huslejekonsekvens**
 - d. Tidsplan**
- 5. Afstemning og godkendelse af skema B med huslejestigning på 19,3 %**

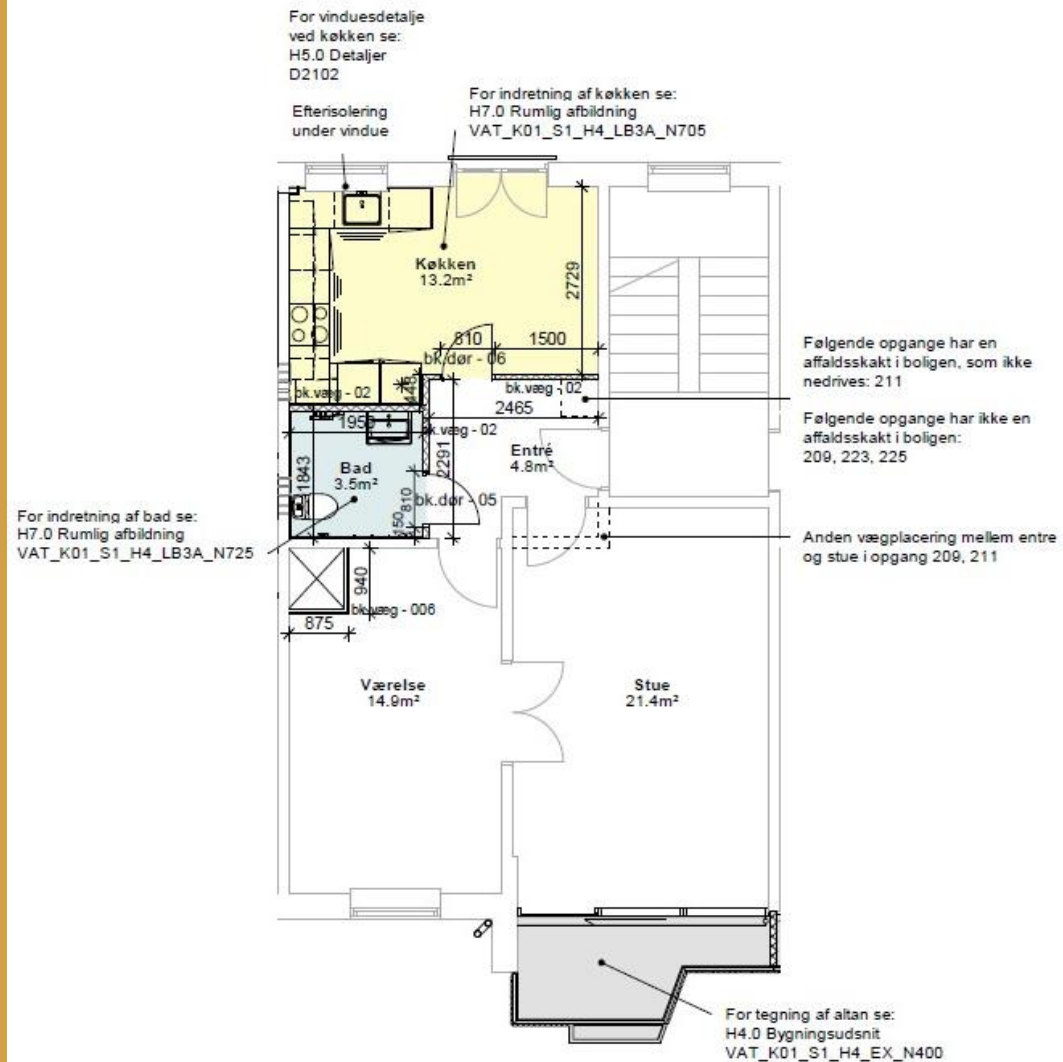


Lejligheder

Ombygning af lejligheder

Alle lejligheder i Toften renoveres. Renoveringen indeholder:

- **Nye badeværelser**
Ny indretning, fliser og inventar.
- **Nye Køkkener, inkl. hårde hvidevarer**
Ny indretning, skabe, borde, vask og hårde hvidvarer.
- **Ombygning**
Ny indretning af boliger. Bad og køkken flytter plads. Indretning af boligtype A2 og A3 ændres ikke.
- **VVS, sanitet og afløb**
Alt VVS, sanitet og afløb i boliger nedrives og erstattes med nyt.
- **Balanceret ventilation**
Alle boliger får balanceret ventilation, som giver bedre luftkvalitet og mindre fugtig luft.



Tilgængeligheds- boliger

Boliger med niveaufri adgang

Der etableres 11 boliger med øget tilgængelighed:

- **Nye badeværelser**
Ny indretning, fliser og inventar.
- **Nye Køkkener, inkl. hårde hvidevarer**
Ny indretning, skabe, borde, vask og hårde hvidvarer.
- **Ombygning**
Ny indretning af boliger. Bad og køkken flytter plads.
- **VVS, sanitet og afløb**
Alt VVS, sanitet og afløb i boliger nedrives og erstattes med nyt.
- **Balanceret ventilation**
Alle boliger får balanceret ventilation, som giver bedre luftkvalitet og mindre fugtig luft.
- **Ny facade, indgang**
Der etableres kørestolvenlig adgang fra terrassen.
- **Terrænregulering**
Terrænet foran boligerne hæves, så der skabes niveaufri adgang til boliger.



Udvendige

Udvendige bygningsarbejder

- **Renovering af facader.**
Gamle ødelagte mursten udskiftes med nye tilsvarende mursten inkl. reparation af fuger.
- **Efterisolering af gavle.**
Nye gavle opmures med nye sten og bagvedliggende isolering. Nye mursten matcher Toftens mursten.
- **Nye kældernedgange**
Kældernedgange nedrives og erstattes med nye kældernedgange ifm. efterisolering af gavle.
- **Hulmursisolering**
*Ydermure ved 2. sal er i dag opbygget som hulmur. Hulmuren efterisoleres ved indblæsning af granulat.
Hulmursisolering er støttet arbejde og en del af den grønne screening.*
- **Nye vinduer i hele ejendommen**
*Alle vinduer i Toftens bygninger udskiftes med nye vinduer med 3 lags glas, som isolerer bedre.
Udskiftning af vinduer er ikke en del af Skema A.*



Altaner

Nye altaner

- **Nedrivning af altaner**
Alle betonaltaner nedrives.
- **Nye indeliggende altaner**
Nye betonaltaner med lodrette spor. Altaner består af en dyb del, som er foran skydedøren og en smal del foran vinduet. Mellem stue og altan er der glasfacade fra gulv til loft og brystning i 80 cm højde.
- **Nye altaner mod garden**
Ifm. med nye støjvægge, nedrives indeliggende altaner på støjmuren. De indeliggende altaner erstattes med nye altaner mod gård i alle 3 etager. Det betyder, at alle boliger får en altan.
- **Franske og spanske altaner**
Franske og spanske altaner får nye lakerede stålværn. Nedslidte betongulve erstattes med nye eller reoverede betongulve.



Udearealer

Landskabsprojekt

- **Nye terrasser**

Boliger med øget tilgængelighed får nye terrasser med kørestolvenlig terrassedør. Terrasser indeholder nye blomsterkasser og læhegn af træ i 1,8 meters højde.

- **Ophold**

Eksisterende opholds arealer beholdes. Der etableres et nyt opholds område i gårdum mellem bygning 1 og 3.

- **Leg**

Legeområde etableres i gårdområde mellem bygning 1 og 3. Der vil bl.a. være fugleredegyng, legehus og rutsjebane.

- **Beplantning**

Der etableres grønne zoner med beplantning langs sti og græsplæner.

- **Belysning**

Der opsættes belysning langs nye stier til boliger med øget tilgængelighed.



Renovering af tag

Udskiftning af tag

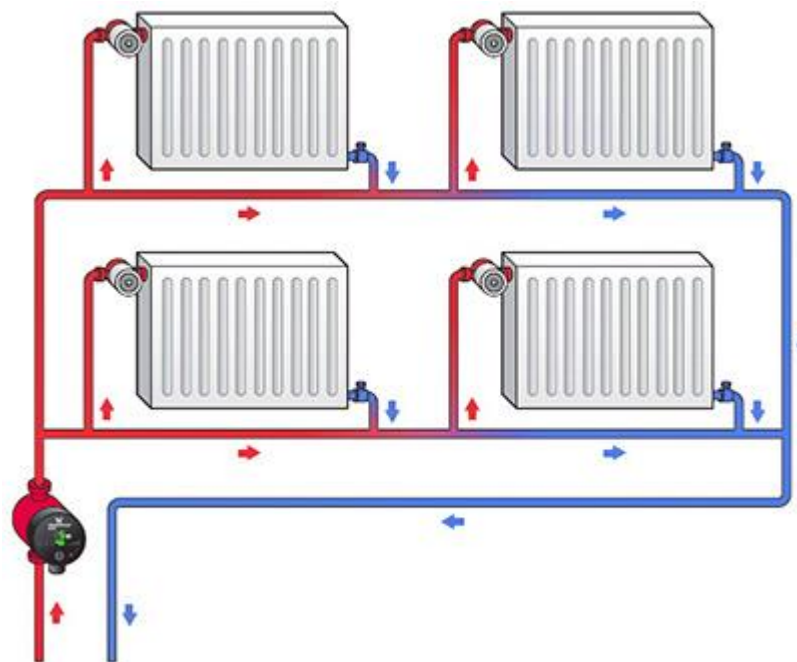
- **Nyt naturskifer tag**
Alle tage nedrives og bortskaffes da de indeholder asbest. Nye tagoverflader vil bestå af sort skifer med lang levetid.
- **Ny isolering i tagrum**
Isolering i tagrum indeholder asbest. Derfor fjernes isolering og erstattes med ny, tykkere og bedre isolering.
- **Asbestsanering**
Alle tagrum renses for asbest efter at tag og isolering er fjernet.
- **Solcelleanlæg**
*Sammen med ny tagoverflade, etableres nye solcelleanlæg, som er integreret i skifer taget. Solcelleanlægget skal generere strøm til det nye ventilationsanlæg.
Solcelleranlæg er støttet arbejde og en del af den grønne screening.*



Opvarmning

Nyt varmesystem

- **Udskiftning af varmesystem**
Alle varmerør i boligen udskiftes. Ifm. nye gulve føres varmerør i gulvet. Der vil ikke være synlige lodrette varme rør i boligen efter renoveringen.
- **2-strengsanlæg**
Nye radiatorer opsættes som 2 strengsanlæg.
- **Nye radiatorer**
Alle boliger får nye og større radiatorer, som er mere energieffektive.



Udskiftning af gulve

Gulve skiftes i hele boligen

Trægulve består i dag af bøgeparket i stuen og fyrtræsgulve i boligens værelser og køkken. Alle gulve i boligen nedrives og sendes til genbrug.

Nye gulve af egetræ lamelparket lægges med 50 mm isolering i alle boligens værelser, stue og køkken, for at minimere gener fra støj og træk.

I forbindelse med udskiftning af gulve føres nye skjulte installationer til varme og el-installation til ny ekstra stikkontakt i stuen.

I badeværelset lægges nye klinker.



Genhusning

- Etapemøder
 - Indkaldes blokvis
 - Orientering om proces og tidsplan
 - Personlig hjælp
 - Individuelle krav og ønsker
- Vaskeri
 - Genhuses man i en afdeling uden vaskeri, vil der blive tilbudt anden mulighed for at vaske og tørre tøj i genhusningsboligen.
- Pjece
 - BO-VEST har lavet en pjece om midlertidig genhusning.



Tilmelding til
elselskab



Meld midlertidig
adresseændring til
PostNord



Meld flytning til
hjemmehjælp



TV og internet. Undersøg
mulighederne. Du får det
nemlig betalt i din
genhusningsbolig.



Meld flytning til
forsikringsselskab



Meld flytning til
skole og
institutioner



Økonomi – ved skema A

Samlede omkostninger:
131 millioner kroner

Huslejekonsekvens:
Stigning på 14.3%

Antal rum	m2	Leje/måned	14,3% stigning	Godkendt huslejestigning 14,3%
2	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.
2	65,8	4.819,00 kr.	689,12 kr.	5.508,12 kr.
2	67,3	4.918,00 kr.	703,27 kr.	5.621,27 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	719,29 kr.	5.749,29 kr.
3	71	5.182,00 kr.	741,03 kr.	5.923,03 kr.
3	73,5	5.380,00 kr.	769,34 kr.	6.149,34 kr.
3	74,3	5.428,00 kr.	776,20 kr.	6.204,20 kr.
3	74,5	5.451,00 kr.	779,49 kr.	6.230,49 kr.
3	78,5	5.741,00 kr.	820,96 kr.	6.561,96 kr.
3	78,6	5.761,00 kr.	823,82 kr.	6.584,82 kr.
3	79,3	5.796,00 kr.	828,83 kr.	6.624,83 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	719,29 kr.	5.749,29 kr.
3	71	5.182,00 kr.	741,03 kr.	5.923,03 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	848,28 kr.	6.780,28 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	870,73 kr.	6.959,73 kr.
4	84,2	6.157,00 kr.	880,45 kr.	7.037,45 kr.
4	86	6.283,00 kr.	898,47 kr.	7.181,47 kr.
4	86,4	6.319,00 kr.	903,62 kr.	7.222,62 kr.
4	89,7	6.560,00 kr.	938,08 kr.	7.498,08 kr.
4	92	6.732,00 kr.	962,68 kr.	7.694,68 kr.
4	95,2	6.960,00 kr.	995,28 kr.	7.955,28 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	848,28 kr.	6.780,28 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	870,73 kr.	6.959,73 kr.
3	104,5	9.388,00 kr.	1.342,48 kr.	10.730,48 kr.

Ovenfor vises eksempler på eksisterende huslejer.

Ovenfor vises eksempler på huslejestigning som blev godkendt på skema A mødet, den 24. juni 2021 (skema A)



Økonomi – ved skema B

Samlede omkostninger:

169 millioner kroner

Huslejekonsekvens:

Stigning på 19,3%

Stigningen skyldes inflation og indeksregulering samt renteforhøjelser, som er indregnet i de samlede omkostninger.

Der er mindre stigning som følge af nedenstående:

Projektændringer:

Alle trægulve i boligen udskiftes

Der etableres ekstra stikkontakt i stuen

Alle vindues- og altanpartier i boligen skiftes

Antal rum	m2	Leje/måned	19,3% stigning	Ny husleje skema B 19,3%
2	59,8	4.376,00 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.
2	65,8	4.819,00 kr.	930,07 kr.	5.749,07 kr.
2	67,3	4.918,00 kr.	949,17 kr.	5.867,17 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	970,79 kr.	6.000,79 kr.
3	71	5.182,00 kr.	1.000,13 kr.	6.182,13 kr.
3	73,5	5.380,00 kr.	1.038,34 kr.	6.418,34 kr.
3	74,3	5.428,00 kr.	1.047,60 kr.	6.475,60 kr.
3	74,5	5.451,00 kr.	1.052,04 kr.	6.503,04 kr.
3	78,5	5.741,00 kr.	1.108,01 kr.	6.849,01 kr.
3	78,6	5.761,00 kr.	1.111,87 kr.	6.872,87 kr.
3	79,3	5.796,00 kr.	1.118,63 kr.	6.914,63 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	970,79 kr.	6.000,79 kr.
3	71	5.182,00 kr.	1.000,13 kr.	6.182,13 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	1.144,88 kr.	7.076,88 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	1.175,18 kr.	7.264,18 kr.
4	84,2	6.157,00 kr.	1.188,30 kr.	7.345,30 kr.
4	86	6.283,00 kr.	1.212,62 kr.	7.495,62 kr.
4	86,4	6.319,00 kr.	1.219,57 kr.	7.538,57 kr.
4	89,7	6.560,00 kr.	1.266,08 kr.	7.826,08 kr.
4	92	6.732,00 kr.	1.299,28 kr.	8.031,28 kr.
4	95,2	6.960,00 kr.	1.343,28 kr.	8.303,28 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	1.144,88 kr.	7.076,88 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	1.175,18 kr.	7.264,18 kr.
3	104,5	9.388,00 kr.	1.811,88 kr.	11.199,88 kr.

Ovenfor vises eksempler på eksisterende huslejer.

Ovenfor vises eksempler på huslejestigning og ny husleje, som er nødvendig efter vi har haft arbejderne i udbud (skema B)



Økonomi- samlet overblik



Antal rum	m2	Leje/måned	14,3% stigning	Godkendt huslejestigning 14,3%	19,3% stigning	Ny husleje skema B 19,3%	Ændring fra 14,3% til 19,3%
2	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.	218,80 kr.
2	65,8	4.819,00 kr.	689,12 kr.	5.508,12 kr.	930,07 kr.	5.749,07 kr.	240,95 kr.
2	67,3	4.918,00 kr.	703,27 kr.	5.621,27 kr.	949,17 kr.	5.867,17 kr.	245,90 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.	218,80 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	719,29 kr.	5.749,29 kr.	970,79 kr.	6.000,79 kr.	251,50 kr.
3	71	5.182,00 kr.	741,03 kr.	5.923,03 kr.	1.000,13 kr.	6.182,13 kr.	259,10 kr.
3	73,5	5.380,00 kr.	769,34 kr.	6.149,34 kr.	1.038,34 kr.	6.418,34 kr.	269,00 kr.
3	74,3	5.428,00 kr.	776,20 kr.	6.204,20 kr.	1.047,60 kr.	6.475,60 kr.	271,40 kr.
3	74,5	5.451,00 kr.	779,49 kr.	6.230,49 kr.	1.052,04 kr.	6.503,04 kr.	272,55 kr.
3	78,5	5.741,00 kr.	820,96 kr.	6.561,96 kr.	1.108,01 kr.	6.849,01 kr.	287,05 kr.
3	78,6	5.761,00 kr.	823,82 kr.	6.584,82 kr.	1.111,87 kr.	6.872,87 kr.	288,05 kr.
3	79,3	5.796,00 kr.	828,83 kr.	6.624,83 kr.	1.118,63 kr.	6.914,63 kr.	289,80 kr.
3	59,8	4.376,00 kr.	625,77 kr.	5.001,77 kr.	844,57 kr.	5.220,57 kr.	218,80 kr.
3	68,8	5.030,00 kr.	719,29 kr.	5.749,29 kr.	970,79 kr.	6.000,79 kr.	251,50 kr.
3	71	5.182,00 kr.	741,03 kr.	5.923,03 kr.	1.000,13 kr.	6.182,13 kr.	259,10 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	848,28 kr.	6.780,28 kr.	1.144,88 kr.	7.076,88 kr.	296,60 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	870,73 kr.	6.959,73 kr.	1.175,18 kr.	7.264,18 kr.	304,45 kr.
4	84,2	6.157,00 kr.	880,45 kr.	7.037,45 kr.	1.188,30 kr.	7.345,30 kr.	307,85 kr.
4	86	6.283,00 kr.	898,47 kr.	7.181,47 kr.	1.212,62 kr.	7.495,62 kr.	314,15 kr.
4	86,4	6.319,00 kr.	903,62 kr.	7.222,62 kr.	1.219,57 kr.	7.538,57 kr.	315,95 kr.
4	89,7	6.560,00 kr.	938,08 kr.	7.498,08 kr.	1.266,08 kr.	7.826,08 kr.	328,00 kr.
4	92	6.732,00 kr.	962,68 kr.	7.694,68 kr.	1.299,28 kr.	8.031,28 kr.	336,60 kr.
4	95,2	6.960,00 kr.	995,28 kr.	7.955,28 kr.	1.343,28 kr.	8.303,28 kr.	348,00 kr.
4	81,1	5.932,00 kr.	848,28 kr.	6.780,28 kr.	1.144,88 kr.	7.076,88 kr.	296,60 kr.
4	83,3	6.089,00 kr.	870,73 kr.	6.959,73 kr.	1.175,18 kr.	7.264,18 kr.	304,45 kr.
3	104,5	9.388,00 kr.	1.342,48 kr.	10.730,48 kr.	1.811,88 kr.	11.199,88 kr.	469,40 kr.

Ovenfor vises eksempler på eksisterende huslejer.

Ovenfor vises eksempler på huslejestigning som blev godkendt på skema A mødet, den 24. juni 2021 (skema A)

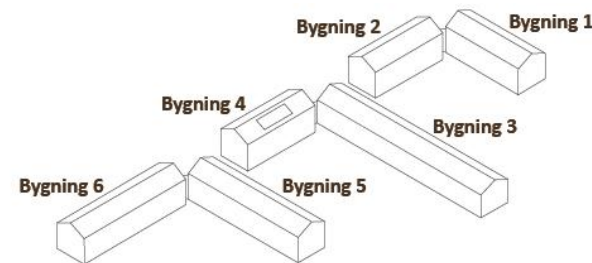
Ovenfor vises eksempler på huslejestigning og ny husleje, som er nødvendig efter vi har haft arbejderne i udbud (skema B)

Ovenfor vises forskellen mellem den godkendte huslejestigning, og

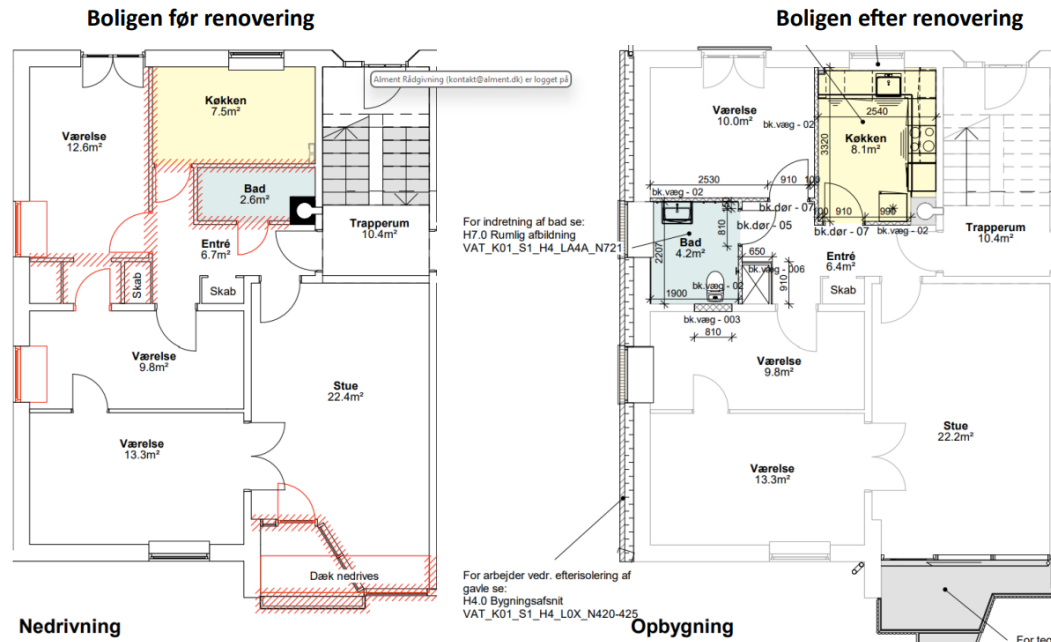
Tidsplan

Der startes med bygning 6, og herefter fortsættes med bygning 5.

Afhængigt af projektets fremdrift kan der ske ændringer i rækkefølgen efter bygning 5, men det vil altid blive varslet med mindst 3 måneder.



Plantegninger med adresser bliver lagt på hjemmesiden



Plantegningerne er vejledende og kan afvige en lille smule i forhold til m2-angivelserne inde i boligen da typen af bolig kan have flere forskellige størrelser.

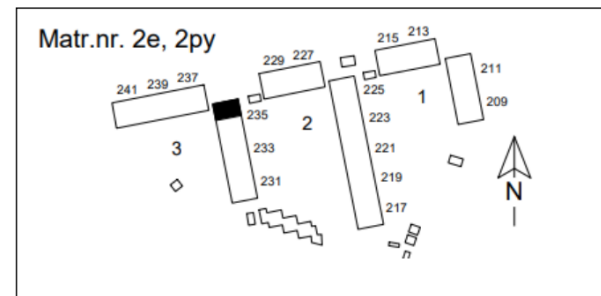
Indretningen vil passe med de eksisterende og fremtidige forhold

I skemaet under plantegningerne kan man se hvor boligerne ligger i afdelingen, og hvordan huslejen påvirkes af renoveringen.

Selvom boligtype og indretning er den samme, kan der være forskel i m2 størrelsen på boliger af samme type.

Der er *ikke* i forbindelse med renoveringen ændret på boligernes størrelse

Adresse	Lejlighedstype	M2	Husleje nu	Husleje efter 19,3%	Stigning
Roskildevej 235, st. th , 2620 Albertslund	A4A	92,00	6.732,00 kr.	8.031,28 kr.	1.299,28 kr.
Roskildevej 235, 1. th , 2620 Albertslund	A4A	92,00	6.732,00 kr.	8.031,28 kr.	1.299,28 kr.
Roskildevej 235, 2. th , 2620 Albertslund	A4A	92,00	6.732,00 kr.	8.031,28 kr.	1.299,28 kr.





Spørgsmål?





Afstemningstema

Beboermødet skal tage stilling til om skema B kan godkendes med en huslejestigning på 19,3%

Ved ja: Projektet igangsættes på betingelse af boligorganisationens, kommunens og Landsbyggefondens godkendelse.

Ved nej: Boligorganisationen skal sammen med kommunen vurdere om der skal ske ny afstemning om revideret projekt, eller om projektet alligevel skal igangsættes som foreslået.

