

Helhedsplan for Nærum Søpark

Ekstraordinært afdelingsmøde 29.06.2023

Materiale omdelt 22.06.2023



Nordic
Office of
Architecture





Dagsorden

1. Velkomst
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent og stemmetællere
4. Præsentation af beslutningsoplæg
5. **Beslutning:**
 - a. Orientering om konsekvenser af beslutningsforslag.
 - b. Beslutning om gennemførelse af de godkendte projekt.

Alle boliger

RENOVERING AF TAG

- Nyt tagpaptag med hældning.
- Nye tagrender og nedløb i zink.
- Efterisolering af tag.

RENOVERING AF FACADER

- Nye facader med nye teglsten.
- Isolering udskiftet med ny isolering og øges med ekstra isolering.

VINDUER OG DØRE

- Nye vinduer og døre, træ/alu med 3 lags lavenergiruder.
- Facader i trappeopgange åbnes op med vinduespartier.
- Nye vindues- og dørpartier mod altaner.





UDVENDIGE ARBEJDER (hvad får vi for pengene)

Alle boliger

ALTANER

- Nye (lidt større) betonaltaner med værn af stål.
- Nyt tag overdækker altaner.

FRIAREALER

- Ny fællesplads med beplantning og lege-/ træningsredskaber.
- Ny beplantning langs adgangsstier.





INDVENDIGE ARBEJDER (hvad får vi for pengene)

ALLE BOLIGER

- Ventilationsanlæg.
- Nye døre i bolig.
- Ny entredør
- Håndklæderadiator i badeværelse.

FÆLLESAREALER

- Renovering af fælleslokale.
- Renovering af trappeopgange.

*Nødvendig huslejestigning i alle boliger, som **ikke** bliver omdannet til Tilgængelighedsboliger:*

Huslejestigning i procent: 6%

Nuværende husleje: 1089kr/m²

Bolig på 57m²: stiger med 310 kr. om måneden

Bolig på 65 m²: stiger med 354 kr. om måneden

Bolig på 66 m²: stiger med 358 kr. om måneden

Bolig på 70 m²: stiger med 381 kr. om måneden



TILGÆNGELIGE BOLIGER I BLOK 7, OPGANG 249 OG 251

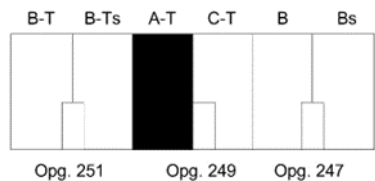
- Alt fra de tidligere slides
- Ombygning af 12 boliger til tilgængelige boliger.
- Nye elevatorer og trapper.
- Nye køkkener, badeværelser, vægge og gulve.





TILGÆNGELIGE BOLIGER I BLOK 7, OPGANG 249

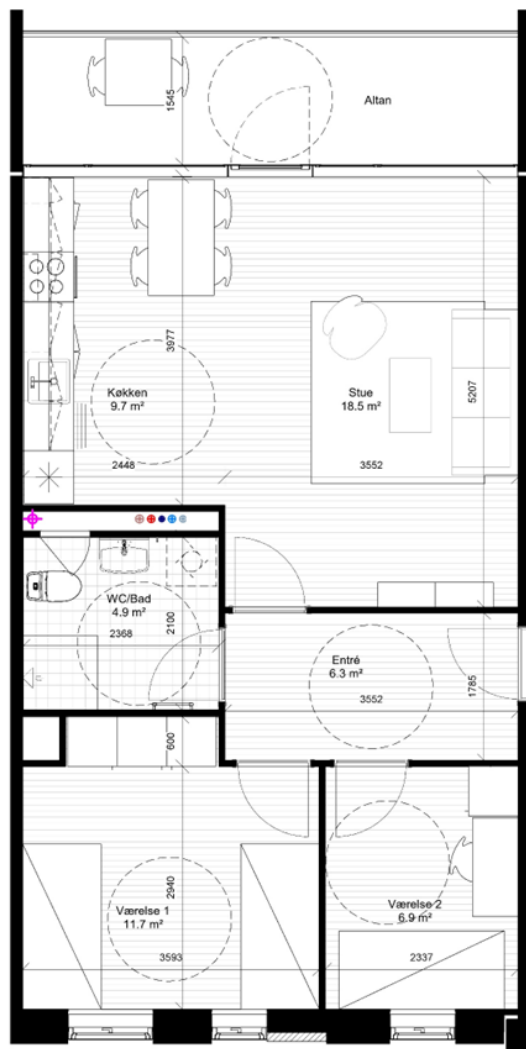
Boligtype A-T, opgang 249 tv.



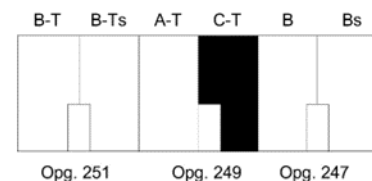
Husleje i bolig C-T,
forventes at blive:

79m2

8.242 kr. om måneden



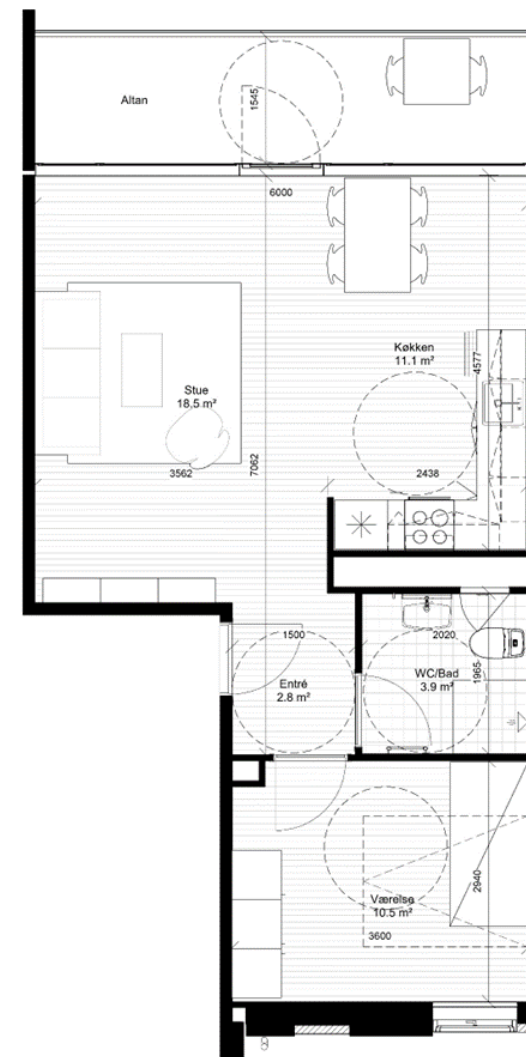
Boligtype C-T, opgang 249 th.



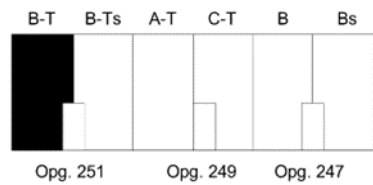
Husleje i bolig A-T,
forventes at blive:

67m2

6.990 kr. om måneden



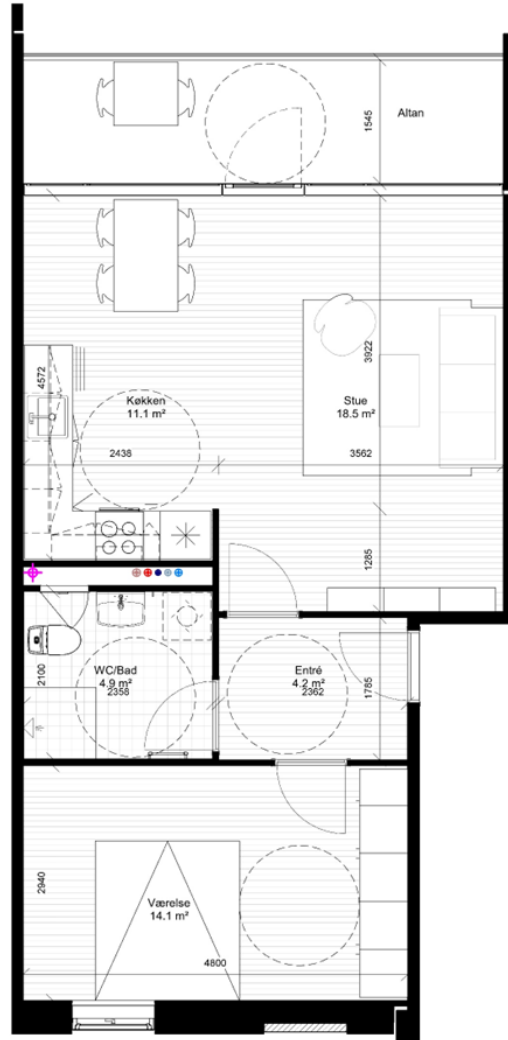
Boligtype B-T, opgang 251 tv.



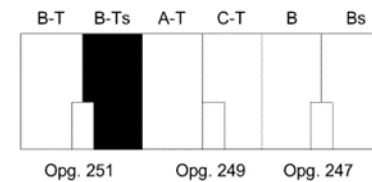
Husleje i bolig B-T,
forventes at blive:

73m²

7.616 kr. om måneden



Boligtype B-Ts, opgang 251 th.



Husleje i bolig B-Ts,
forventes at blive:

77m²

8.034 kr. om måneden





TIDSPLAN

Byggeperiode er ca. 2 år.

Byggeriet forventes påbegyndt oktober 2023.

Byggeriet forventes afsluttet medio 2025





Alle

- Alle beboere skal genhuses
- Beboere i opgang 249 og 251 kan vælge at blive genhuset permanent i en anden bolig i afdelingen
- Øvrige beboere genhuses midlertidigt, mens reoveringen pågår
- Midlertidig genhusning vil altid blive tilbudt i afdelingen (202 – 0) eller i ældreboligerne, hvis der ikke er boliger nok i afdelingen.
- I forbindelse med varsling 3 måneder før opstart, vil der blive orienteret om detaljer i forbindelse med genhusningen.
- Der er tilknyttet en genhusningskonsulent, som vil sikre en god proces og vil være til rådighed for spørgsmål i hele perioden.

Inflation og konflikter i verden

- Massive fordyrelser på materialer
- Personaleomkostninger lægges på entreprenørens priser
- Væsentlige stigninger på byggelånsrenter og realkreditlån

Hvad sker der hvis der stemmes nej?

- Alle omkostninger til rådgiver, undersøgelser og udbud skal afdelingen betale af egen kasse
- Alle tilskud og støttede lån fra landsbyggefond og boligorganisation vil bortfalde
- Det vil medføre øjeblikkelig huslejestigning, da underskud skal afvikles over max 3 år.
- Boligorganisationen vil i den situation vurdere om der skal træffes beslutning om at gennemføre renoveringen uanset resultatet af afstemningen.
- Et nej vil altså typisk medføre forsinkelse og ekstra udgifter – men det vil være for dyrt at stoppe projektet på nuværende tidspunkt.



Afdelingsmødet bedes godkende at projektet kan gennemføres med de nødvendige huslejestigninger for familieboliger som **ikke** omdannes til tilgængelighedsboliger, samt det fremtidige huslejeniveau, for de familieboliger som **bliver** omdannet til tilgængelighedsboliger i opgang 249 og 251.

- Huslejestigningen for familieboliger stiger med 6% - fra 1089 kr./m² til **1.154 kr.m²**
- Huslejen i tilgængelighedsboliger stiger med 15% - fra 1089 kr./m² til **1.252 kr.m²**

Nødvendig husleje i boliger, som **bliver** omdannet til
Tilgængelighedsboliger:

Huslejeomkostning stigning pr. m ² på Nuværende husleje 2023:	15% 1089kr/m ²
Bolig A-T på 67m ² :	huslejen bliver: 6.990 kr. om måneden
Bolig B-T på 73 m ² :	huslejen bliver: 7.616 kr. om måneden
Bolig B-Ts på 77 m ² :	huslejen bliver: 8.034 kr. om måneden
Bolig C-T på 79 m ² :	huslejen bliver: 8.242 kr. om måneden

Nødvendig huslejestigning i **alle** boliger, som **ikke bliver** omdannet til
Tilgængelighedsboliger:

Huslejestigning i procent:	6%
Nuværende husleje:	1089kr/m ²
Bolig på 57m ² :	stiger med 310 kr. om måneden til (5.482 kr.md)
Bolig på 65 m ² :	stiger med 354 kr. om måneden til (6.251 kr.md)
Bolig på 66 m ² :	Stiger med 358 kr. om måneden til (6.347 kr.md)
Bolig på 70 m ² :	stiger med 381 kr. om måneden til (6.731 kr.md)