

BESLUTTENDE BEBOERMØDE AFDELING 305 VASEPARKEN 1



BESLUTTENDE BEBOERMØDE AFDELING 305, VASEPARKEN 1

Godkendelse af den fysiske helhedsplan og dermed skema A

28. oktober 2025



Velkomst og valg af dirigent



Dagsorden

Velkomst og valg af dirigent

Valg af referent og stemmeudvalg

Baggrund for forslaget

Forslag til renovering

Tidsplan

Genhusning

Fremtidig huslejeniveau

Afstemning



Valg af referent og stemmeudvalg



Baggrund for forslaget



Baggrund for mødet

v. Finn Muus



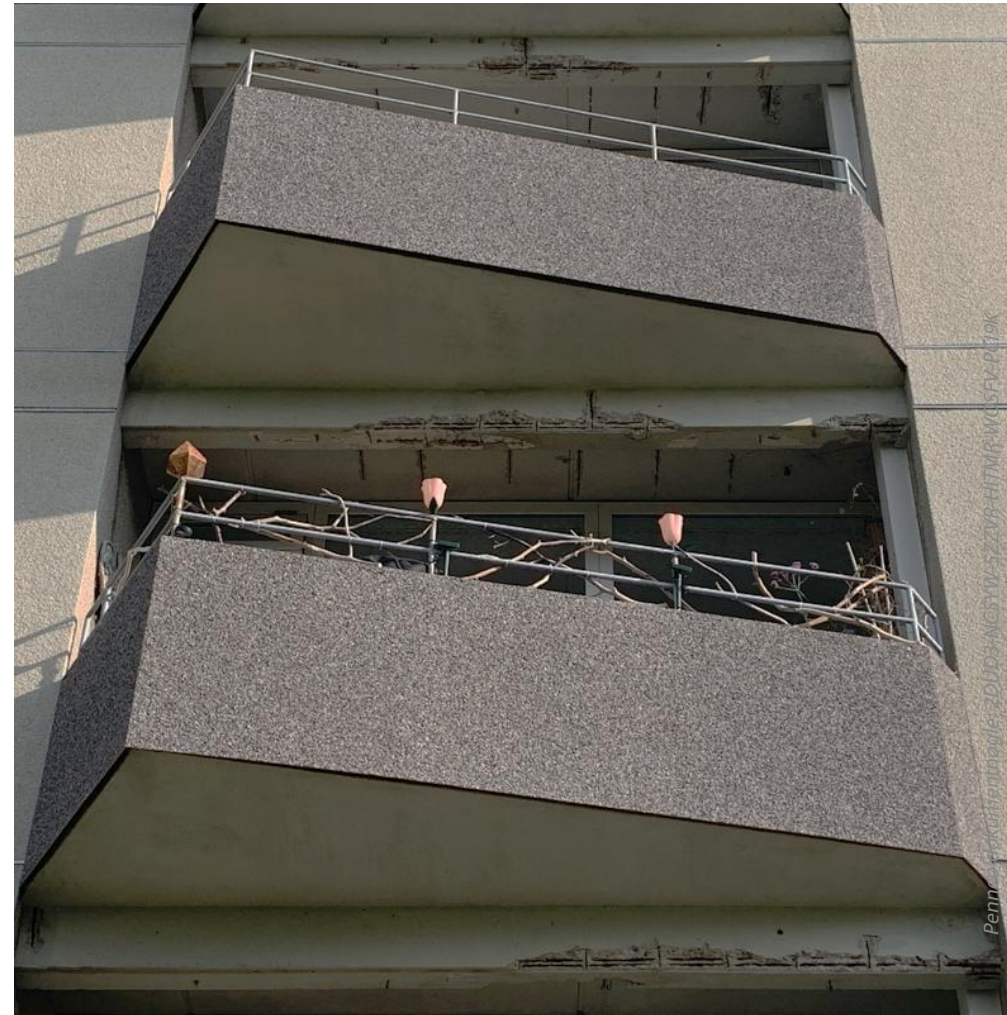
Situationsplan / oversigt



Overordnet målsætning

Hovedmålet med helhedsplanen er:

- At byggetekniske problemstillinger løses
- At afdelingens renommé fastholdes, som et godt sted at bo
- Fremtidig husleje afstemt efter markedsleje



Byggetekniske udfordringer

Helhedsplanen er udarbejdet, da der er konstateret væsentlige byggetekniske problemer med altankonstruktioner.

- Der er konstateret omfattende og kritiske betonskader på udkragede altaner og bjælker, som bærer disse.
- Skaderne er over en længere årrække løbende forsøgt udbedret.
- Der er af sikkerhedsmæssigt hensyn foretaget midlertidig sikring af altanerne, for at forhindre nedfald af løse betonfragmenter.



Forslag til renovering



Overordnet projektomfang

- Altaner
- Udskiftning af klimaskærm
- Nyindretning af lejligheder
- Nye tekniske installationer
- Renovering af kloak i jord
- Forbedring af udearealer



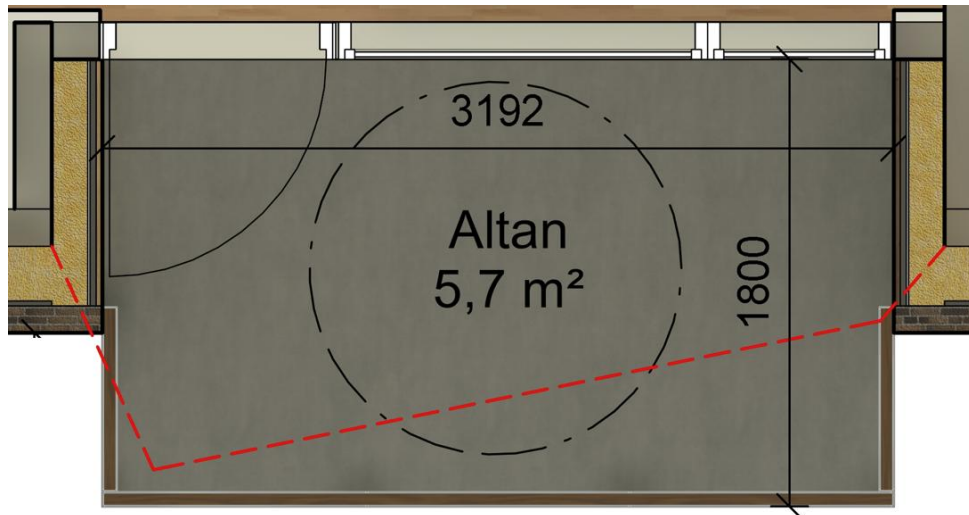
Nye tekniske installationer

- Tagafvanding
- Faldstammer
- Brugsvand
- Varme
- Forbrugsafregning
- El
- Fiber
- Balanceret ventilationsanlæg
- Renovering af kloak i jord



Altaner

- Alle nuværende altaner fjernes, og der monteres nye større altaner



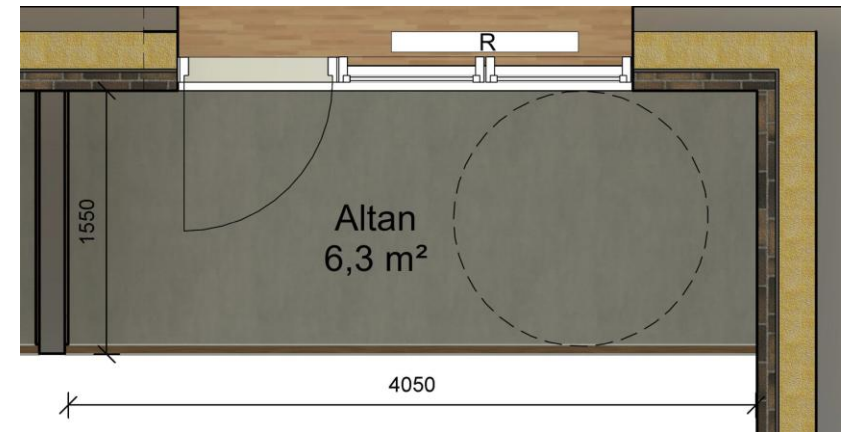
Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Altaner

I lejlighedstype 3 og 4, hvor der i dag ikke er altan, etableres der altan



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Udskiftning af klimaskærm



Facader



Bemærk:
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

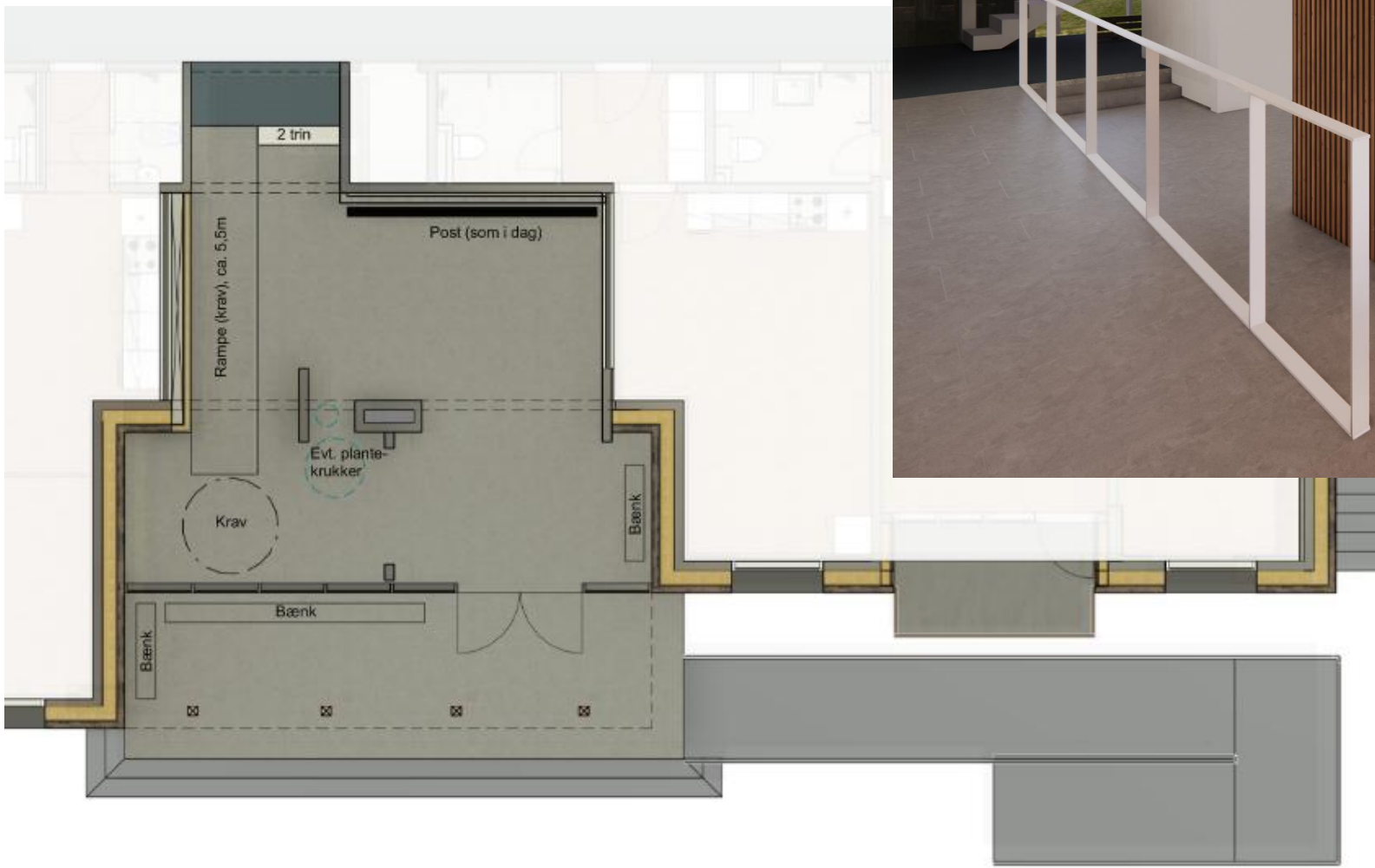
Vindfang



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Vindfang



Bemærk:
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Nyindretning af lejligheder

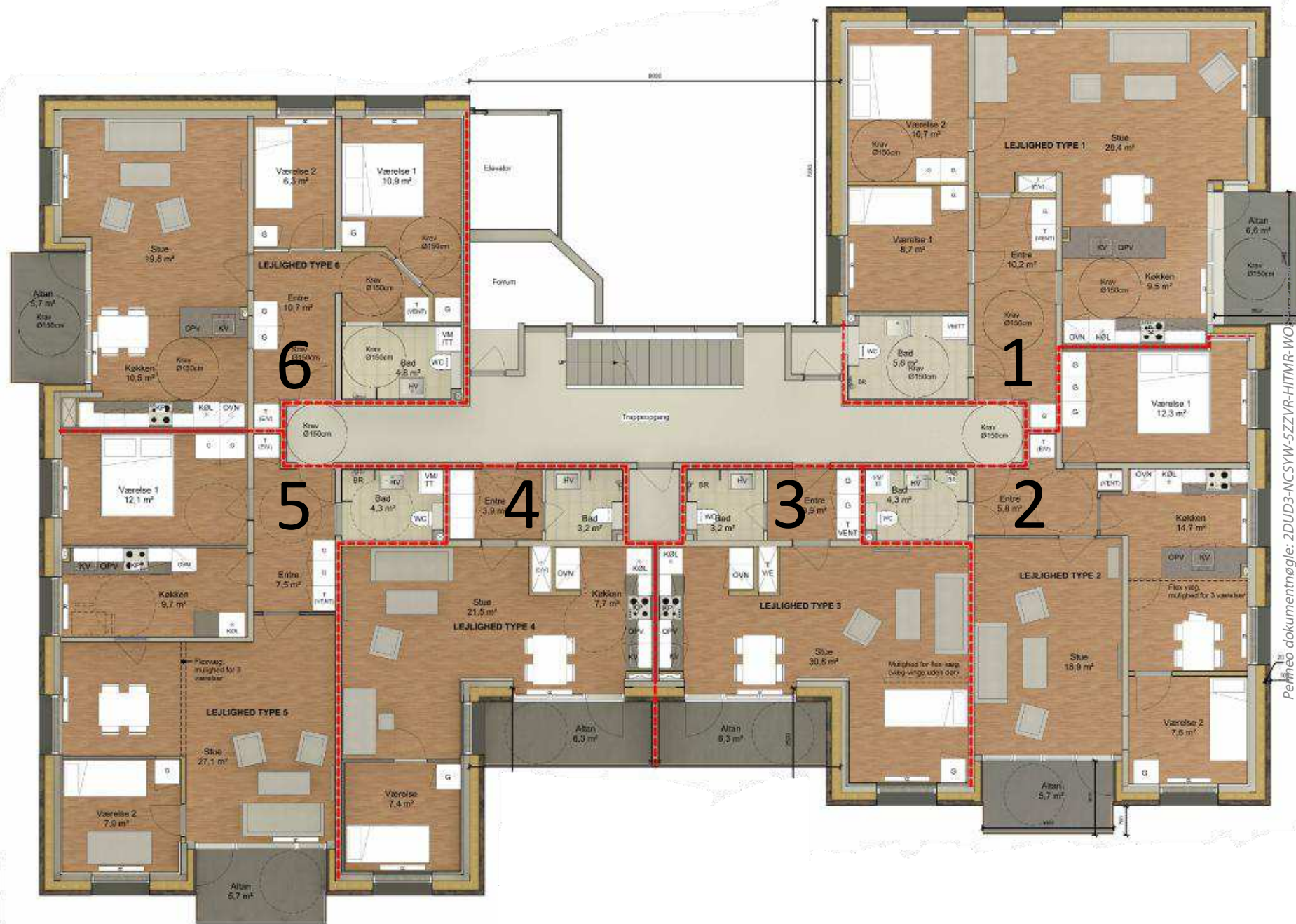
- Fremtidig etageplan
- Plan af nyindrettet (typisk) lejlighedstype 1-2-3-4-5-6

Principper for tilgængelige boliger:

- Niveaufri adgang ind i boligen og ud på altan / terrasse
- Vendediameter på Ø 150 cm. i entre, gang, toilet, køkken, opholdsrum og i et værelse kombineret med dobbeltseng
- 90 cm. fri plads på en side af toilet
- Håndvask skal kunne nås fra toilet
- Hængslede badeværelsesdør foretrækkes fremfor skydedør
- Fri dørbredde skal være 77 cm



Fremtidig etageplan



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler er ikke med i projekt

Tilgængelig lejlighed



Penneo dokumentnøgle: 2DUD3-NCSYW-5ZZVR-HITMR-WOSFV-PCI9K

Ny indretning - Lejlighed 2, etage 1-10



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Ny indretning - Lejlighed 3, etage 2-10



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Vindue placeret ind mod altan på Ryegårdsvej 4, og ikke i gavl

Ny indretning – Lejlighed 3, etage 1

Ikke plads
for VM/TT



Bemærk:

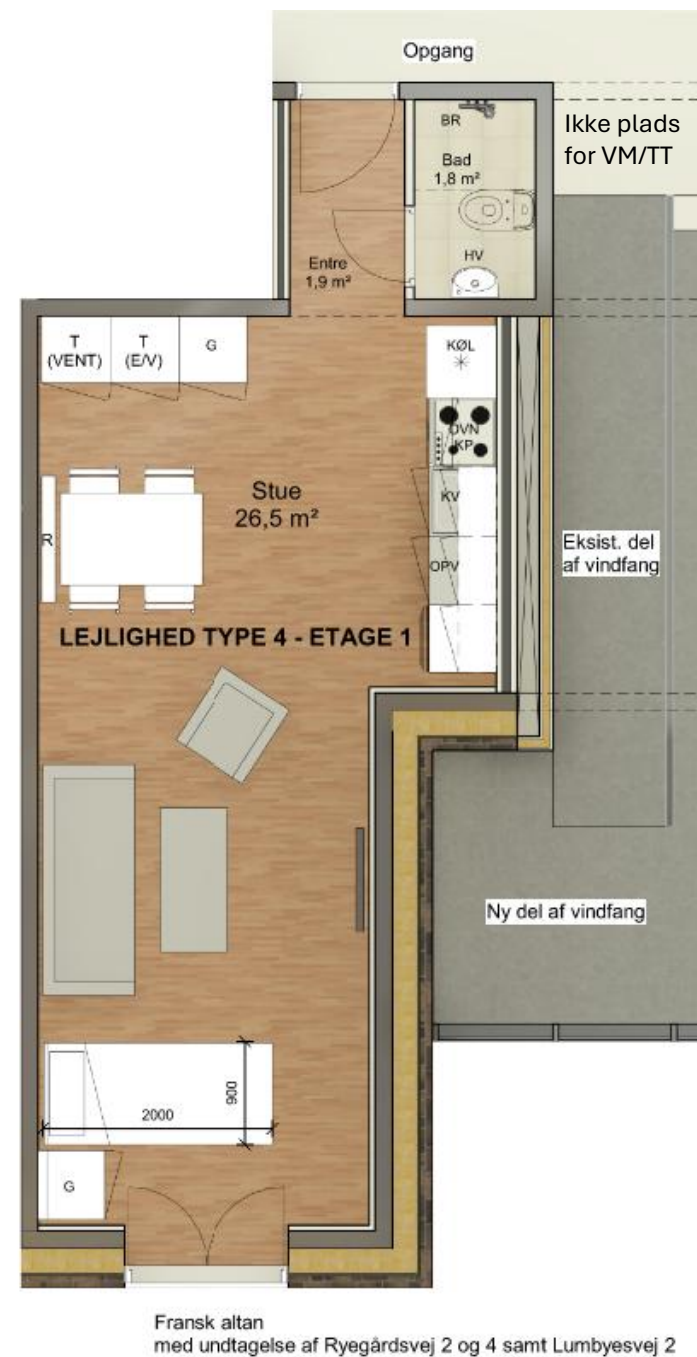
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Ny indretning - Lejlighed 4, etage 2-10



Bemærk:
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Ny indretning – Lejlighed 4, etage 1



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Ny indretning - Lejlighed 5, Etage 2-10



Bemærk:
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Ny indretning - Lejlighed 6, Etage 1-10

Tilgængelig lejlighed



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

“

Spørgsmål ?



Forbedring af udearealer

Landsbyggefonden støtter forbedring af fællesarealer med fokus på trygheds- og trivselsfremmende tiltag. Det kan eksempelvis være forbedring af friarealer, opholdsarealer, legepladser, ny belysning, mm.

Fokus er også et nyt stiforløb, som binder bygningerne sammen.

I forbindelse med projektering vil der blive afholdt workshop, hvor alle beboere bliver inviteret .



Udearealer



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Udearealer



Bemærk:
Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Tidsplan



Tidsplan

Foreløbig tidsplan. Der vil ske ændringer i den videre proces og under projekteringen

Procestidsplan	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Skema A tilsagn LBF									
Besluttende beboermøde									
Udbud totalrådgiver									
Prækvalifikation Totalrådgiver									
Indgåelse rådgiveraftale									
Indsendelse myndighedsprojekt									
Godkendt udbudsprojekt									
Prækvalifikation Hovedentreprenør									
Udbud Hovedentreprenør									
Evaluering og tildeling Hovedentreprenør									
Indstilling og behandling skema B									
Skema B godkendt									
Udførelse									
BOFA305 - Rygårdsvej 4									
BOFA305 - Rygårdsvej 2									
BOFA305 - Lumbyesvej 2									
BOFA305 - Lumbyesvej 4									
BOFA305 - Lumbyesvej 6									
BOFA305 - Retablering BOFA305									
BOFA306 - Lumbyesvej 14									
BOFA306 - Lumbyesvej 12									
BOFA306 - Lumbyesvej 10									
BOFA306 - Lumbyesvej 8 - Renovering af elevatorer									
BOFA306 - Lumbyesvej 8 - Installationsarbejder i lejemål									
BOFA306 - Lumbyesvej 8 - 3 Facaderenovering									
BOFA306 - Retablerig BOFA306									

“

Spørgsmål ?



Genhusning



Genhusning med Tryghedspakken

v/ Bianca Lassen, koordinator.

Koordinering af genhusningsprocessen

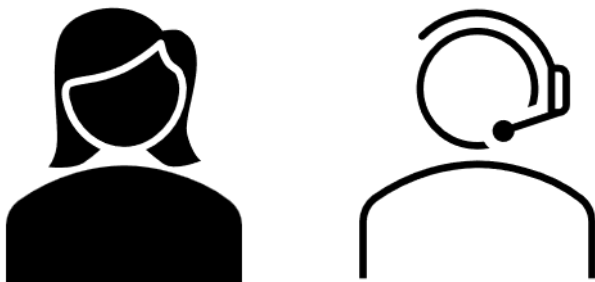
Genhusningskoordinatoren er ansvarlig for koordineringen af genhusningsprocessen, herunder planlægning og organisering af de forskellige trin, der kræves for en vellykket genhusning.



Tryghedspakken

Hos Boligkontoret tilbyder vi en tryghedspakke til dig i forbindelse med renoveringen af dit boligområde.

Når beslutningsprocesserne i jeres projekt er gennemført ansættes jeres personlige genhusningskonsulent der vil hjælpe og vejlede dig i forbindelse med flytning, genhusning og evt. materialevalg.



Baggrund og erfaring

Vi forventer at ansætte en person med en solid socialfaglig baggrund og kendskab til genhusningsprocesser.

Rolle som genhusningskonsulent

Konsulenten hjælper lejere med at finde nye boliger og navigere i det komplekse genhusningsproces.



TRYGHHEDSPAKKEN

- Personlig konsulent
- Spørgeskema 6 mdr. før byggestart
- Trykt folder i din postkasse
- Tilbud om tryghedsmøde i hjemmet
- Nyhedsbreve
- Hjælp til flytning
- Storskrald
- Hjælp til alt det praktiske hvis du ikke kan selv...



Hvor skal du bo?

Permanent genhusning

Ved permanent genhusning flytter du permanent til en anden bolig.

Det betyder, at du kun skal flytte én gang. Valg af permanent genhusning kan ikke fortrydes efterfølgende.

Midlertidig genhusning

Ved midlertidig genhusning flytter du midlertidigt til en anden bolig, mens renoveringen foregår. Når din permanente bolig er færdigrenoveret, flytter du til boligen. Det betyder, at du skal flytte to gange.

Hvis renoveringen af din bolig kræver, at du genhuses midlertidigt i mere end 12 måneder, kan du vælge enten at blive boende permanent i din genhusningsbolig, få anvist en anden permanent bolig i afdelingen eller at fortsætte den midlertidige genhusning.



Permanent genhusning – lovmæssige krav

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

- "Passende størrelse" betyder minimum 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.



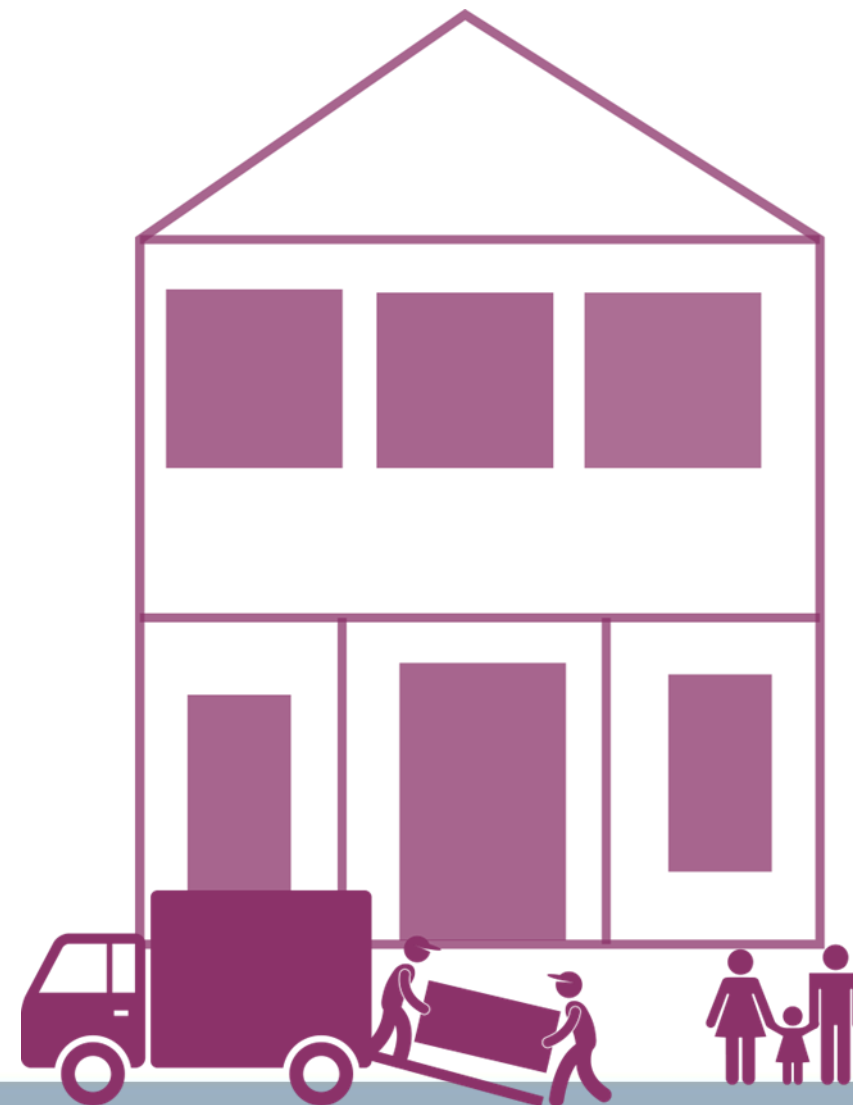
Permanent genhusning

Hvor kan du blive permanent genhuset henne?

Du kan blive genhuset i:

- En anden bolig i samme afdeling
- En anden bolig i boligselskabet – HUSK det er bedst at være medlem på ventelisten
- Andet – f.eks. hvis du selv finder en genhusningsbolig.

Du kan få op til 2 skriftlige tilbud om genhusning. Det betyder, at hvis du takker nej til dit første genhusningstilbud, kan du få 1 tilbud mere. Takker du nej til begge tilbud, skal du selv sørge for at finde en bolig.



Penneo dokumentnøgle: 2DUD3-NC5YW-5ZZVR-HITMR-WOSFV-PC19K



Permanent genhusning - genhusningsboligen

Lejekontrakt:

Ved permanent genhusning får du en ny lejekontrakt og skal betale husleje m.v. i den nye bolig, når du overtager den.

Indskud:

- Hvis du vælger at flytte til en bolig, hvor indskuddet er højere, skal du betale indskudsdifferencen.
- Hvis du vælger at flytte til en bolig, hvor indskuddet er mindre, udbetales indskudsdifferencen til dig.
- **Flytter du til en ny boligafdeling kan dit indskud ikke overføres.**

Udlæg:

- Hvis en kreditor har gjort udlæg i dit indskud, skal det afregnes, når du flytter. Du skal derfor betale et nyt indskud.



Permanent genhusning - indskudslån

- Hvis du har et indskudslån hos kommunen, skal det afregnes, når du flytter. Du skal derfor betale et nyt indskud, når du flytter.
- Hvis du ikke har midler til indskud i genhusningsboligen, kan du ansøge om et indskudslån hos kommunen.
- Hvis du ikke kan få bevilget indskudslån hos kommunen, kan du i visse tilfælde ansøge om en enkeltydelse hos kommunen.



Permanent genhusning – hvad skal du ordne

Du skal selv sørge for at melde permanent flytning til:

- Kommunen – ansøgning om indskudslån
- Folkeregistret
- Udbetaling Danmark- ansøgning om boligstøtte
- Skoler/daginstitutioner osv.
- Forsikringsselskab
- Tv-udbyder
- Dit elselskab
- Hjemmehjælp / kommunal visitation
- Tandlæge / speciallæge

Ved permanent genhusning skal du huske...



Ansøgning om
indskudslån



Meld flytning til
folkeregistret



Meld flytning til
PostNord



Ansøgning om
boligstøtte



Meld flytning til
skoler/
daginstitutioner



Meld flytning til
forsikringsselskab



Flytning af
tv-pakke



Aflæsning og
tilmelding til
elselskab



Meld flytning til
hjemmehjælp/
kommunal
visitation



Meld flytning til
tandlæge/
speciallæge

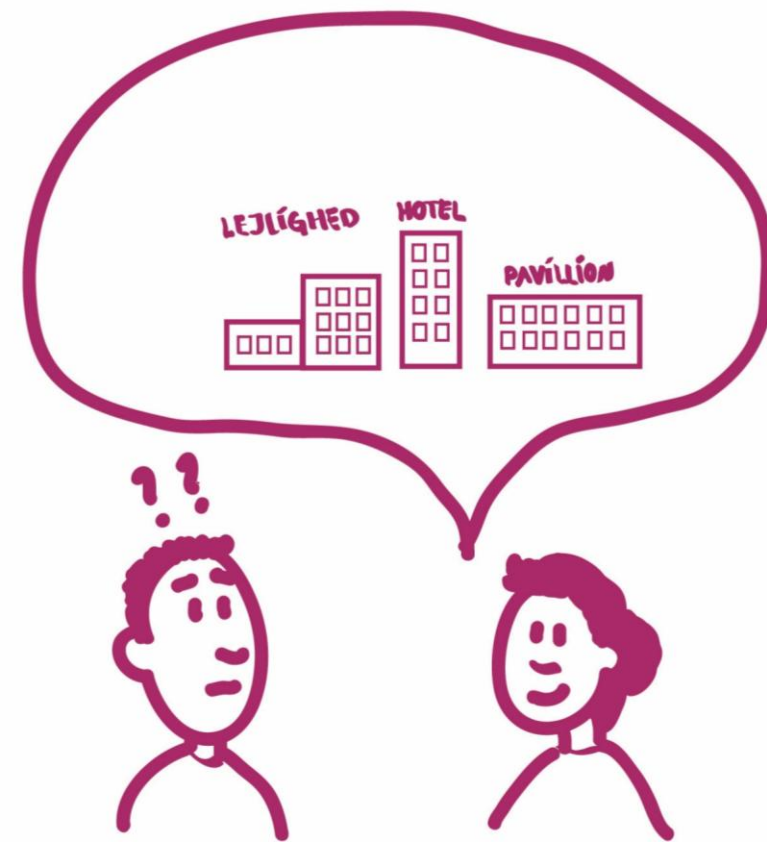


Midlertidig genhusning

Hvor kan du blive midlertidigt genhuset henne?

Du kan blive midlertidigt genhuset i:

- En anden bolig i samme afdeling
- En anden bolig i boligselskabet
- Selvstændig genhusning – F.eks. Hvis du selv finder en genhusningsbolig.



GENHUSE SIG SELV midlertidigt - selvstændig genhusning

Hvis du selv finder en midlertidig genhusningsbolig (fx sommerhus/hos netværk), har du ret til:

Frigørelse for huslejeforpligtigelsen i genhusningsperioden.

Du skal selv afholde udgiften til opbevaring af inventar – men vi kan hjælpe med flytningen indenfor 5 km.



MIDLERTIDIG GENHUSNING – HUSLEJE / INDSKUD

- Du betaler fortsat husleje for nuværende bolig.
- Er genhusningsboligen billigere i husleje, gives der huslejerefusion.
- Du bevarer indskuddet i den nuværende bolig, og skal derfor heller ikke betale indskud i genhusningsboligen i perioden.
- Du skal betale forbrug i den midlertidige genhusningsbolig.



Midlertidig genhusning – lovmæssige krav

- Den midlertidige genhusningsbolig skal være passende, således at den er rimelig i forhold til størrelsen af den samlede husstand og varigheden af genhusningsperioden.
- Boligen skal som udgangspunkt ligge i samme kommune.

Tryghedspakken

- Boligkontorets tryghedspakke sørger for at du som udgangspunkt kan blive i nærområdet og får tildelt en tilsvarende bolig .
- Du kan få op til 2 skriftlige tilbud om genhusning. Det betyder, at hvis du takker nej til dit første genhusningstilbud, kan du få 1 tilbud mere. Takker du nej til begge tilbud, skal du selv sørge for at finde en bolig indenfor fristen.



OPBEVARING dækkes kun ved mindre bolig

Hvis det aftales med genhusningsteamet, at du genhuses midlertidig i en bolig, **som er mindre** end kontraktboligen, er det muligt at få opbevaret dele af indbo på fjernlager, hvis dette ikke kan medbringes i den midlertidige genhusningsbolig.

Det vil ikke være muligt at tilgå indboet i opbevaringsperioden.

Udgiften dækkes af byggesagen.



MIDLERTIDIG FRAFLYTNING –DET SKAL DU SELV SØRGE FOR

Melde din genhusning til PostNord

Du skal IKKE flytte din folkeregisteradresse til genhusningsboligen

Melde flytning til hjemmehjælp / sundhedsplejen

Melde flytning til forsikringsselskab

Flytte din TV-pakke og internet



INSTALLATIONSRETTE

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

Er du i tvivl om, hvorvidt dine installationer er godkendte, skal du logge på MinSide under min bolig og se om du har tilladelse.



SYN

- Der vil blive foretaget syn / registrering i både din kontraktbolig og din genhusningsbolig.
- Ved fraflytningssyn skal boligen være tømt og **rengjort**.
- Genhusningsboligen skal typisk bruges til genhusning igen – husk at gøre rent som ved en almindelig fraflytning.
- Du hæfter for misligholdelse af den midlertidige genhusningsbolig.
- Vi passer på afdelingens udgifter ved at hjælpe hinanden med at aflevere boligerne som ved overtagelse.



PROFFESIONELT FLYTTEFIRMA

- ✓ Flyttekasser leveres efter aftale 4 uger før flytning.
- ✓ Flyttefirma kontakter dig personligt for aftale om flyttetidspunkt.
- ✓ Møbeltæpper og folie
- ✓ Mulighed for udlevering af papir og labels
- ✓ Praktisk hjælp
- ✓ Ansvarsforsikring
- ✓ Professionelle medarbejdere
- ✓ Sikker flytning



NÅR DU FLYTTER SELV

Vælger du selv at stå for din flytning, bliver der udbetalt nedenstående compensation såfremt boligen og kælderrum er helt tømt for bohavede - herunder alt nagelfast privat inventar som gardinstænger, tv-ophæng, lamper og lign.

Du skal sørge for flyttekasser. Vi sørger for at der er sække- og trækvogne til rådighed.

Eksempel på flyt selv – udbetaling efter fraflytningssyn:

- | | |
|-------------------|------------|
| • 1 rum 50,7 m2: | 3.500 kr. |
| • 2 rum 64,5 m2: | 4.500 kr. |
| • 2 rum 87,2 m2: | 5.500 kr. |
| • 3-rum 105,4m2: | 6.500 kr. |
| • 4-rum 119,7 m2: | 10.000 kr. |
| • 5-rum 134,2 m2: | 12.000 kr. |



Alle beboere har 5 dages overlap på boligerne til flytning, men betaler kun husleje i den ene bolig i perioden. Godtgørelse udbetales både ved udflytning og tilbageflytning.



KONTAKT – brug for en tryghedssamtale allerede nu?

Du er altid velkommen til at kontakte os med spørgsmål om genhusning:

Bianca tlf. 7622 1215

For personligt møde bedes du ringe eller mail genhusning@boligfa.dk for aftale.



“

Spørgsmål ?



Fremtidig huslejeniveau



Den samlede økonomi for renovering

Økonomi for renovering af Afd. 305 Vaseparken I	
Samlet udgift for renoveringen	527.752.000
Henlæggelser	-8.000.000
Tilskud fra Egen Trækningsret	-9.000.000
I alt til belåning	510.752.000
Årlig ekstraudgift:	
Årlig ekstra ydelse på lån, støttet og ustøttet	24.962.856
I alt	24.962.856
Finansiering:	
Ekstra udgift i alt	24.962.856
Fritagelse for bidrag til Landsbyggefond og Dispositionsfond	-1.436.000
Besparelse ved udløb/indfrielse af forbedringslån	-1.000.000
Besparelse på årlige henlæggelser	-750.000
Besparelse ved overgang til individuel afregning af vand	-850.000
Driftslån fra Landsbyggefonden	-14.311.000
Driftsstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond	-753.000
I alt yderligere årlig driftsudgift	5.862.856

Huslejekonsekvens

Til fremtidig husleje skal tillægges forbrugsomkostninger til el, varme, brugsvand og spildevand.

Koldt brugsvand afregnes i dag som fællesudgifter. I projektet monteres målere for koldt brugsvand, således dette kan afregnes efter forbrug inklusive vandafledningsafgiften.

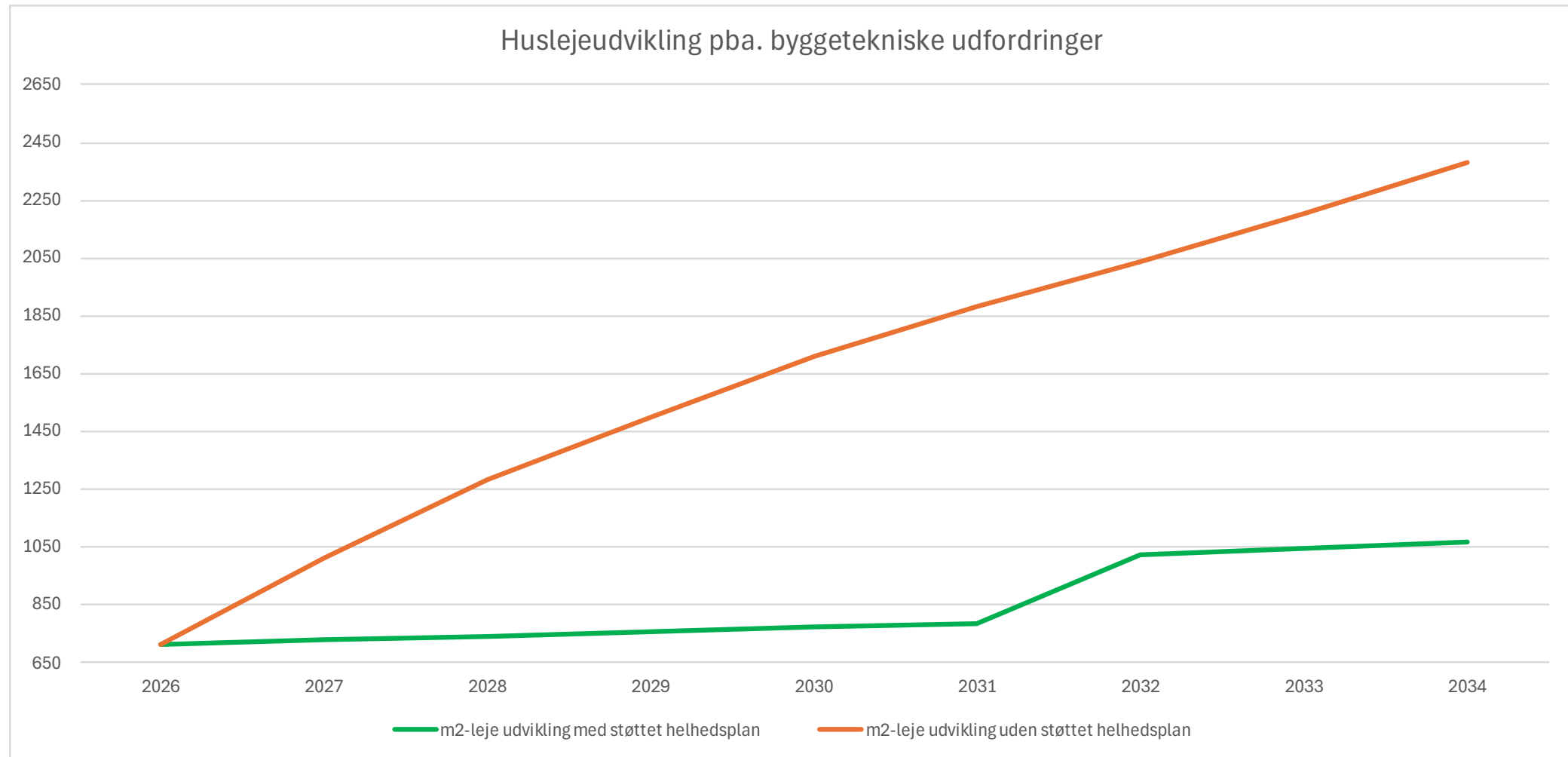
"Stigning i leje pr. måned" vil tillægges den aktuelle husleje på indflytningstidspunktet efter endt renovering.

Indskud vil blive reguleret ved genudlejning med samme andel som huslejen ifm. endt renovering.

Ved permanent genhusning i egen afdeling fastholdes lejeres oprindelige indskud.

Nuværende bolig	Nuværende leje (2025)	Reduktion ved overgang til individuel vandafregning	Lejestigning for renoveringen pr. måned	Stigning i leje pr. måned	Kommende bolig
lejl. 1 - 90 m2	kr. 5.123	-kr. 285	kr. 2.298	kr. 2.013	95 m2 - 3 vær.
lejl. 2 - 85 m2	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 1.753	kr. 1.484	83 m2 - 3/4 vær.
lejl. 3 - 42 m2 (plan 1)	kr. 2.639	-kr. 133	kr. 1.148	kr. 1.015	42 m2 - 1 vær.
lejl. 3 - 54 m2	kr. 3.250	-kr. 190	kr. 1.373	kr. 1.183	54 m2 - 1 vær.
lejl. 4 - 42 m2 (plan 1)	kr. 2.731	-kr. 133	kr. 1.215	kr. 1.082	45 m2 - 1 vær.
lejl. 4 - 60 m2	kr. 3.561	-kr. 171	kr. 1.498	kr. 1.327	61 m2 - 2 vær.
lejl. 5 - 85 m2 (plan 1)	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 2.027	kr. 1.758	87 m2 - 4 vær.
lejl. 5 - 85 m2	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 2.082	kr. 1.813	88 m2 - 3/4 vær.
lejl. 6 - 76 m2	kr. 4.409	-kr. 241	kr. 2.240	kr. 1.999	84 m2 - 3 vær.

Huslejekonsekvens



“

Spørgsmål ?



Afstemning



Afstemning

Afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 305 – Vaseparken 1

Hver lejlighed har 2 stemmer

Stemmes der **”JA”** på stemmesedlen, stemmer man **FOR**, at afdeling 305 renoveres med støtte fra Landsbyggefonden

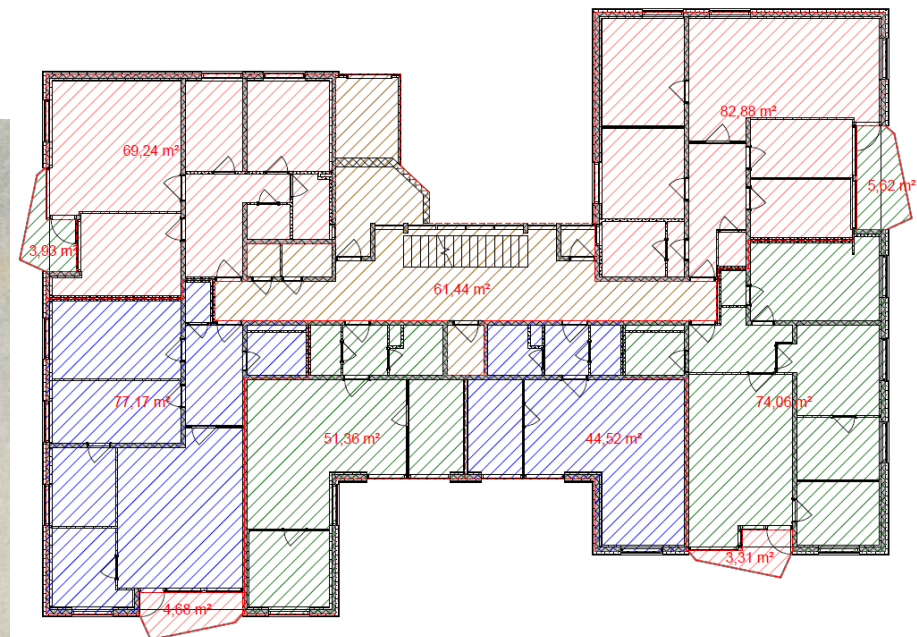
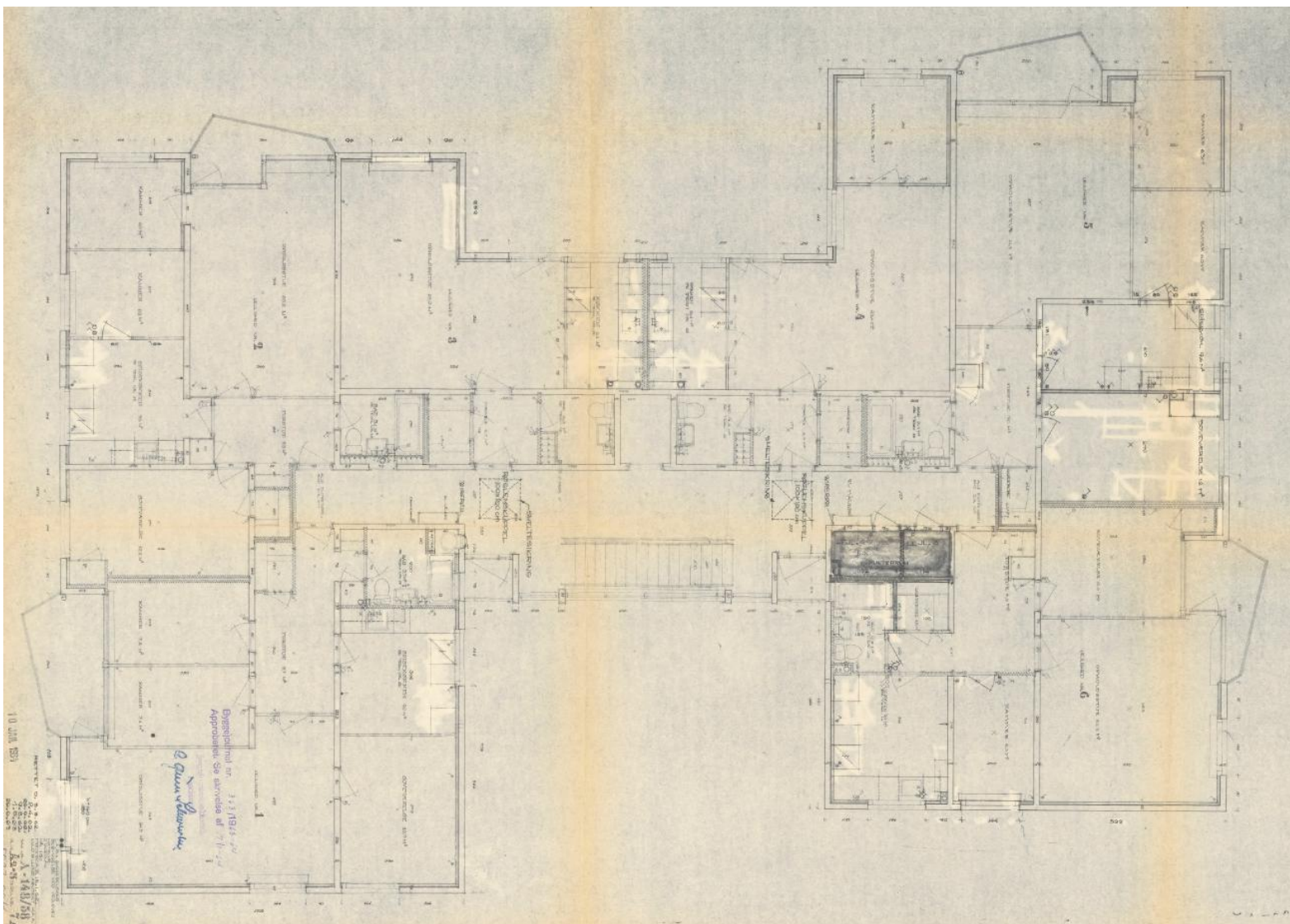
Stemmes der **”NEJ”** på stemmesedlen, stemmer man **IMOD**, at afdeling 305 renoveres med støtte fra Landsbyggefonden



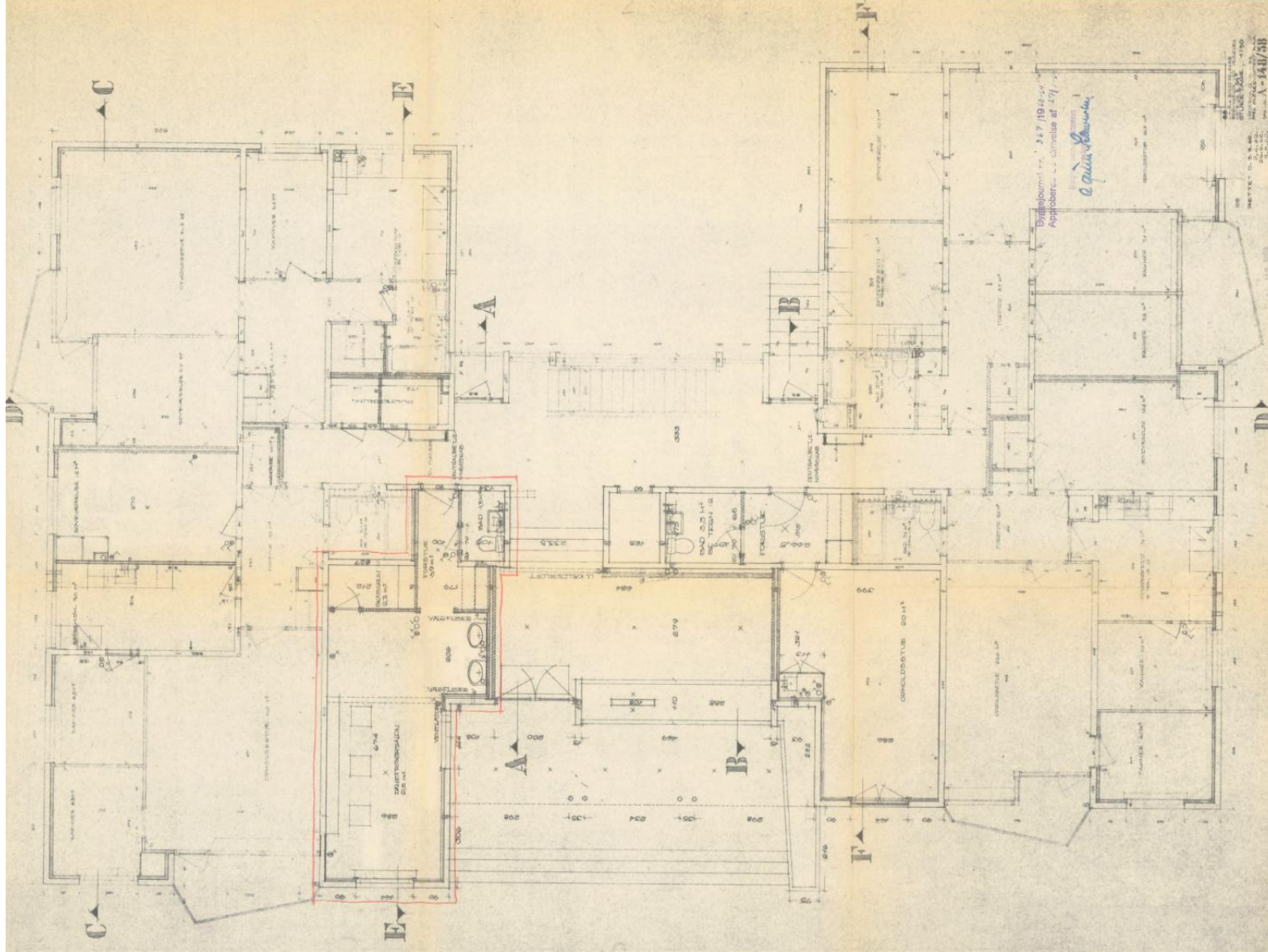
Tak for i aften



Oprindelig etageplan



Oprindelig etageplan



Fremtidig etageplan



Type 5

Med åbent køkken

Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

Opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler er ikke med i projekt

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lis Gregersen

Dirigent

Serienummer: 2e41bcc9-137f-40aa-a560-4dabca30d255

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-11-10 15:11:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.