

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Kære beboer

I henhold til foreningens vedtægter § 17 stk. 5 indkalder vi til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag den 13. september 2021, kl. 19.00
i Verdenskulturcentret Union, Nørre Alle 7, 1. sal - 2200 København N.
i lokalet Aula

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetæller
4. Præsentation af den fysiske helhedsplan (stor renovering)
5. Afstemning om gennemførelse af den fysiske helhedsplan

Se vedlagte bilag 1: Den fysiske helhedsplan

På mødet vil vi, VIBO's byggeafdeling v/Henrik Skov og rådgivere fra Rambøll præsentere den fysiske helhedsplan samt besvare alle spørgsmål.

På mødet skal der stemmes om gennemførelse af de arbejder, der er beskrevet i vedlagte bilag 1:

"Den fysiske helhedsplan for afd. 127, Runddelen".

Materialet og forslaget bliver præsenteret og drøftet på mødet inden afstemningen.

Afdelingens beboere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang til afdelingsmødet og stemmeret. Dokumentation for, at man er beboer i afdelingen, skal forevises på forlangende.

Hver husstand har 2 stemmer, uanset husstandens størrelse.

Tilbud om gratis bustransport til mødet

Vi har en forventning om at der kommer mange beboere til mødet, og vi kan ikke være i vores eget lille beboerlokale. Vi har derfor lejet en større lokale på Nørrebro ved Sankt Hans Torv.

Vi tilbyder bustransport til Nørre Allé 7, hvis du ikke selv har mulighed for transport. Vi skal blot have besked **senest den 6. september 2021**. Se næste side for tilmelding til bustransport.

Vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Hjemmeside: www.afd127.dk

E-mail: ab@afd127.dk

Mobil: 5250 3853

Se vedlagte bilag 1: 'Den fysiske helhedsplan for afd. 127, Runddelen'.

Tilmelding til bustransport til og/eller fra afdelingsmødet

Ønsker du transport til mødet, skal du udfylde denne tilmeldingsseddel og smide den i postkassen ved vaskeriet. Du kan også tilmelde dig via hjemmesiden www.afd127.dk
Vi skal have modtaget din tilmelding senest **mandag den 6. september 2021**, da vi skal bestille busser.

- ☐ Jeg ønsker bustransport til Nørre Alle 7, og sørger for at være på parkeringspladsen ved Thorsgade **senest kl. 18.30**.
- ☐ Jeg ønsker transport tilbage til Thorsgade, når mødet er afsluttet.

Navn: _____

Adresse: _____

Antal personer: _____ (max 2 personer)

Mobil: _____

E-mail: _____

DEN FYSISKE HELHEDSPLAN FOR AFD. 127, RUNDDELEN



Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er en samlet plan for udviklingen af afdelingen. Den skal sikre, at bebyggelsen fortsat er konkurrencedygtig på ejendomsmarkedet og er et godt sted at bo for nuværende og fremtidige beboere.

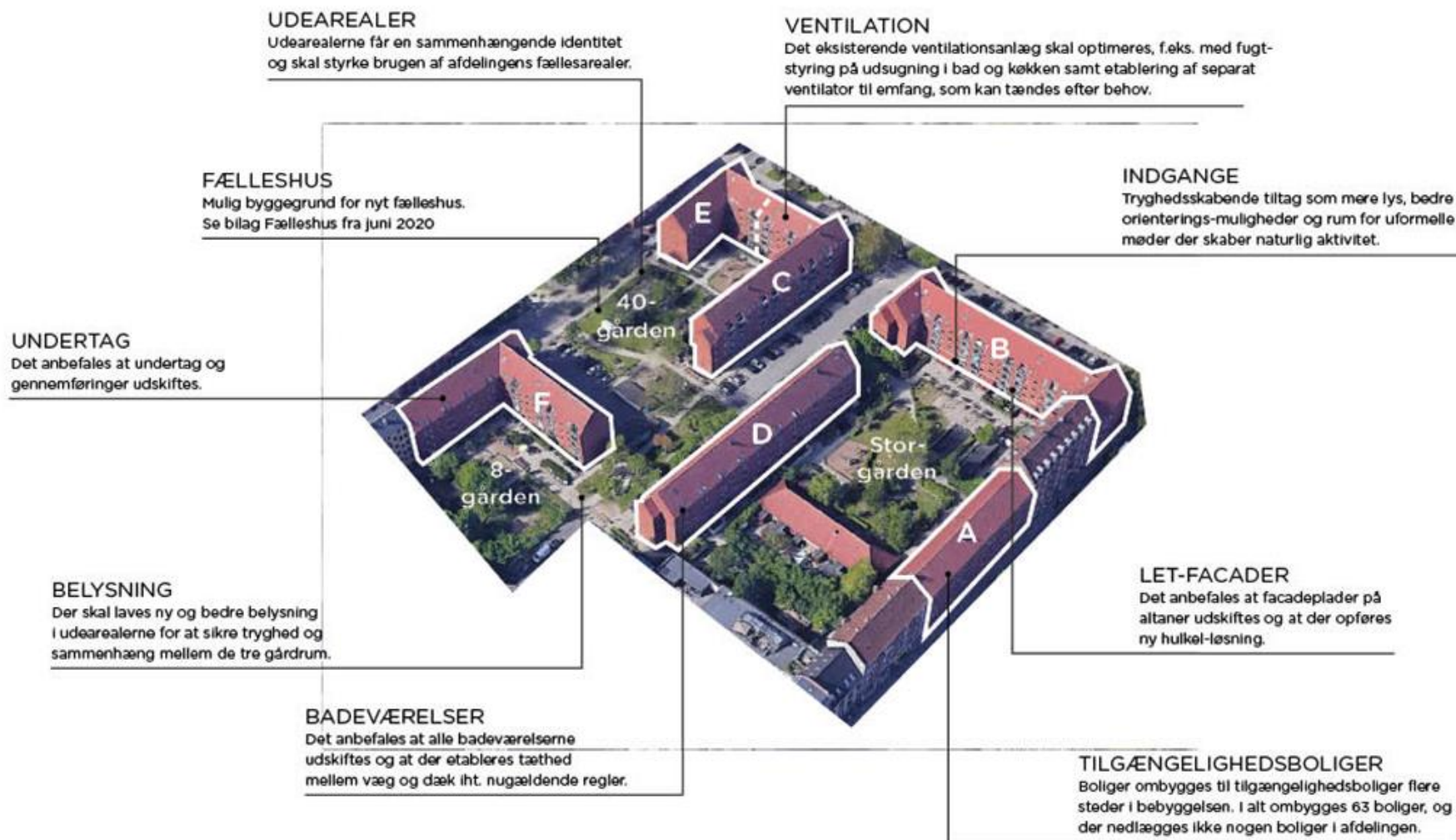
MÅLET MED EN RENOVERING

- Flere års tekniske undersøgelser viser et behov for en renovering og fremtidssikring af afdelingen, så bygninger og boliger bringes til en bedre standard.
- De byggetekniske og udførelsesmæssige fejl, afdelingen har kæmpet med siden sin opførelse, udbedres. Det drejer sig især om undertaget, der er nedbrudt, og problemer med fugt i badeværelserne pga. revner i vægge og gulve.
- Fremtidssikring af afdelingen og dens variation i boligtyper ved at etablere tilgængelighedsboliger. Det skal være muligt som beboer at kunne blive boende længere tid i afdelingen.



Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

FORVENTET RENOVERINGSARBEJDER



Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

BOLIGER, DER TÆNKES OMDANNET TIL TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER:

Thorsgade

Thorsgade 8 E, stuen th.

Thorsgade 8 D, stuen th.

Thorsgade 40, stuen th.

Thorsgade 40, stuen tv.

Thorsgade 44, stuen th.

Thorsgade 44, stuen tv.

Thorsgade 46 A, stuen th.

Thorsgade 46 A, stuen tv.

Thorsgade 46 A,1. th.

Thorsgade 46 A,1. tv.

Thorsgade 46 A, 2. th.

Thorsgade 46 A, 2. tv.

Thorsgade 46 A 3. th.

Thorsgade 46 A, 3. tv.

Thorsgade 46 A 4. th.

Thorsgade 46 A, 4. tv.

Thorsgade 46 D, stuen th.

Thorsgade 46 D, stuen tv.

Thorsgade 46 E, stuen tv.

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

BOLIGER, DER TÆNKES OMDANNET TIL TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER:

Jagtvej

BLOK A (6 stk.)

Jagtvej 105 A, stuen th.

Jagtvej 105 A, stuen tv.

Jagtvej 105 B, stuen tv.

Jagtvej 105 B, stuen th.

Jagtvej 105 C, stuen tv.

Jagtvej 105 C, stuen th.

BLOK B (30 stk.)

Jagtvej 103 B, stuen th.

Jagtvej 103 B, stuen tv.

Jagtvej 103 B, 1, th.

Jagtvej 103 B, 1, tv.

Jagtvej 103 B, 2, th.

Jagtvej 103 B, 2, tv

Jagtvej 103 B, 3, th.

Jagtvej 103 B, 3, tv

Jagtvej 103 B, 4, th.

Jagtvej 103 B, 4, tv

Jagtvej 103 C, stuen th.

Jagtvej 103 C, stuen tv.

Jagtvej 103 C, 1, th.

Jagtvej 103 C, 1, tv.

Jagtvej 103 C, 2, th.

Jagtvej 103 C, 2, tv

Jagtvej 103 C, 3, th.

Jagtvej 103 C, 3, tv

Jagtvej 103 C, 4, th.

Jagtvej 103 C, 4, tv

Jagtvej 103 D, stuen th.

Jagtvej 103 D, stuen tv.

Jagtvej 103 D, 1, th.

Jagtvej 103 D, 1, tv.

Jagtvej 103 D, 2, th.

Jagtvej 103 D, 2, tv

Jagtvej 103 D, 3, th.

Jagtvej 103 D, 3, tv

Jagtvej 103 D, 4, th.

Jagtvej 103 D, 4, tv

Blok D (8 stk.)

Jagtvej 107 A, stuen th.

Jagtvej 107 B, stuen th.

Jagtvej 107 B, stuen tv.

Jagtvej 107 C, stuen th.

Jagtvej 107 C, stuen tv.

Jagtvej 107 D stuen th.

Jagtvej 107 D, stuen tv.

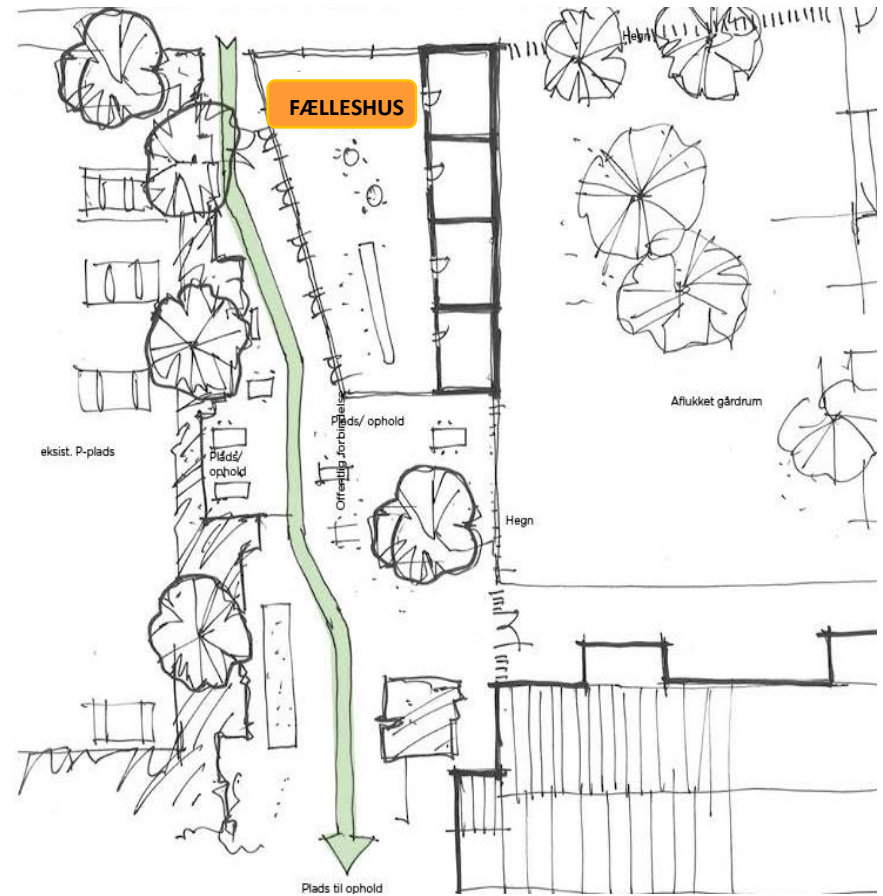
Jagtvej 107 E, stuen tv

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

FÆLLESHUS

Som en del af helhedsplanen er det muligt at opføre et nyt fælleshus til afdelingen. Landsbyggefonden giver støtte til opførelse af huset. Københavns Kommune har desuden godkendt opførelsen af et fælleshus på ca. 260 m² med en række konkrete krav om fx tagets udformning, som vi i den forbindelse skal overholde.

Forslaget om et fælleshus er stillet, fordi det i dag er svært at optimere de eksisterende beboerlokaler, der ligger gemt i kælderplan og er svære at komme til.



Den præcise udformning af fælleshuset er ikke tegnet endnu – det vil først ske i næste fase. Men placeringen kan ses her på illustrationen.

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

GENHUSNING

Det vil være nødvendigt at genhuse de beboere, hvis boliger skal bygges om til tilgængelighedsboliger.

Afdelingen vil forsøge at holde et antal boliger tomme under renoveringsperioden, som kan bruges som midlertidige genhusningsboliger. Det kan også være, der bliver behov for at genhuse i andre nærliggende VIBO-afdelinger eller i midlertidig genhusningsbolig/pavillon-by.



PAVILLION BY

TOILETVOGNE – BAD-/TOILET FACILITETER

Øvrige boliger (der ikke skal bygges om til tilgængelighedsboliger) skal bl.a. have renoveret badeværelse. I den periode, hvor renoveringen af badeværelset foregår, skal der benyttes en badevogn med individuelle kabiner. Hver bolig får tildelt sin egen badekabine, som kun benyttes af denne bolig i renoveringsperioden.



TOLILET-/BADVOGN

I forbindelse med projektets endelige udformning, tages der stilling til den endelige løsningsmodel.

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

ØKONOMI FOR DEN FYSISKE HELHEDPLAN MED STØTTE FRA LANDSBYGGGEFONDEN OG BOLIGFORENINGEN VIBO



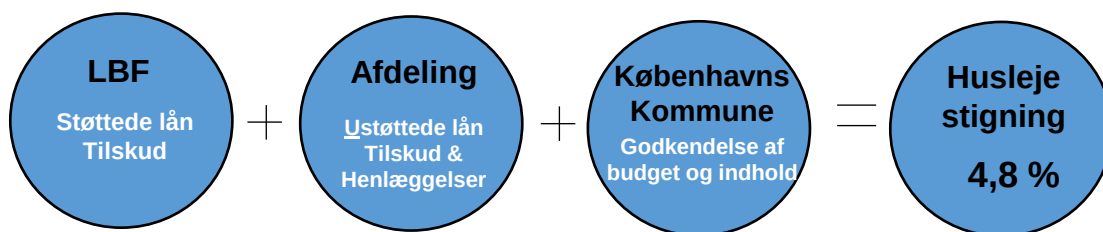
68	15.09.2021	2223.62	3119.50
69	15.10.2021	2138.49	3104.83
70	15.11.2021	2159.84	3281.47
71	15.12.2021	2286.61	3156.70
72	15.01.2022	2204.20	3239.11
73	15.02.2022	2329.98	3113.33
	15.03.2022	2249.46	3193.85
	15.04.2022	2271.90	3171.41
		2599.29	2844.02
		2320.52	3122.70
		2443.66	2999.00
			307.00

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

Den samlede budgetramme for helhedsplanen er **172 mio. kr.**

De af Landsbyggefonden (LBF) støttede arbejder udgør 122 mio. kr., og de ustøttede arbejder udgør 50 mio. kr.

Med Landsbyggefondens skitse til kapitaltilførsel, driftsstøtte, tilskud og driftsbesparelser er det muligt at gennemføre helhedsplanen med en huslejestigning på 4,8 % (i forhold til eksisterende huslejeniveau).

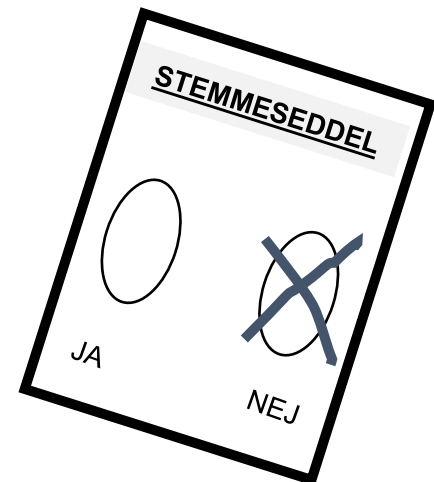


Huslejberegning for den samlede helhedsplan:

Tag – Ydervægge – Badeværelse – Afløb – Tekniske anlæg – Tilgængelighedsboliger – Fælles adgangsveje – Udearealer – Grøn screening

BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FREMTIDIG HUSLEJE
2 værelses bolig	64,7	5.109 kr./måned	235 kr./måned	5.344 kr./måned
3 værelses bolig	76,7	5.943 kr./måned	278 kr./måned	6.221 kr./måned
3 værelses bolig	84,2	6.246 kr./måned	305 kr./måned	6.551 kr./måned
4 værelses bolig	121,2	8.538 kr./måned	439 kr./måned	8.977 kr./måned

ØKONOMI — HVAD HVIS DER STEMMES NEJ?



Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

ET NEJ TIL HELHEDSPLANEN BETYDER...

Hvis afdelingen stemmer nej til helhedsplanen, vil det være afdelingsbestyrelsens ansvar sammen med driftschefen at sørge for, at de nødvendige arbejder gennemføres inden for nær fremtid, og øvrige renoveringsarbejder indarbejdes i afdelingens Drifts- og vedligeholdelsesplan.

Afdelingen mister i den forbindelse støtten fra Landsbyggefonden og boligforeningen VIBO.

Skal de pågældende arbejder udføres uden en helhedsplan og inden for nær fremtid, vurderes den nødvendige række arbejder at medføre en huslejestigning på 30-40 %, under den forudsætning, at afdelingen kan indhente et realkreditlån, som kommunen stiller garanti for.

For jeres afdeling betyder det, at **tag, badeværelser, afløb og teknisk anlæg** skal renoveres inden for nær fremtid uanset hvad. Den samlede budgetramme for de nødvendige vedligeholdelsesarbejder udgør ca. 108 mio.kr.

Bilag 1, Den fysiske helhedsplan

Husk det ekstraordinære afdelingsmøde mandag d. 13. september 2021 kl. 19.00.

Mødested: **Verdenskulturcentret – Union, Nørre Alle 7, 2200 København N.**

På mødet vil helhedsplanen blive præsenteret, og afdelingen stemmer om helhedsplanen.

Vel mødt.