

Temaavis Helhedsplan for Carlsro

Rødovre almennyttige Boligselskab



August 2021



Indhold

INTRODUKTION

Indledning – ord fra afdelingsbestyrelsen	side 3
Hvad er en helhedsplan?	side 7
Spørgeskemaundersøgelsen	side 9
Det indeholder helhedsplanen	side 10
Historien om Carlsro	side 12
Carlsro i fremtiden	side 14

RÆKKEHUSENE

Udfordringerne i rækkehusene	side 16
Helhedsplanen for rækkehusene	side 22
- Rækkehusstype A, B og C	
- Rækkehusstype D og E	

LANGHUSET

Udfordringerne i Langhuset	side 26
Helhedsplanen for Langhuset	side 27
- Boligtype A+A	
- Boligtype A	
- Boligtype B og C	
- Boligtype D og E	
- Boligtype F og G	
- Boligtype H og I	
- Boligtype N og M	
- Facader	
- Øst-facaden og fællesrum med tilhørende tagterrasse	
- Svalegangene	
Udearealer	side 40

ØKONOMI OG PROCES

Økonomi og husleje	side 42
Hvis du stemmer 'ja' eller 'nej'	side 44
Huslejekonsekvenser	side 46
Byggeproces og tidsplan	side 48
Indflydelse og valgmuligheder	side 49
Genhusning	side 50
Behandling af persondata	side 51

OVERSIGTER

Oversigtskort	side 54
Oversigt over boligtyper i Langhuset - eksisterende	side 56
Oversigt over boligtyper i Langhuset - fremtidige	side 57
Oversigt over fordeling af boligtyper	side 58

Introduktion

Indledning

– ord fra afdelingsbestyrelsen

Kære beboer i Carlsro

Det er med stor glæde, at vi nu kan præsentere en temaavis, som skal være med til at skabe et overblik for jer over indholdet af arbejderne i helhedsplanen, økonomien samt konsekvenserne for afdelingen og for jer som beboere. Temaavisen beskriver således det, vi alle skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Carlsro er næsten 70 år gammel og har efterhånden en del alderdomstegn, som nok er kendt for de fleste af os, der bor her: Tagene og de tekniske installationer er slidte, ydervæggene er kolde, og der er store problemer med skimmel i boligerne. Vi har derfor bedt vores rådgivere om at udføre en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Alle resultaterne peger på, at der er et stort behov for en gennemgribende renovering af Carlsro. Når vi sammenholder de problemer, der er i Carlsro, med afdelingens langsigtede økonomi, mener vi, at det eneste rigtige er at foreslå en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Selskabet og afdelingsbestyrelsen har derfor, som bekendt, nedsat en styregruppe, som siden 2013 har arbejdet med en plan for, at Carlsro følger med tiden og bliver ved med at være et attraktivt boligområde med sunde boliger. Styregruppen i Carlsro består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og medlemmer fra selskabets bestyrelse. En helhedsplan, udført med støtte fra Landsbyggefonden, vil naturligvis betyde, at vi kommer til at stige i husleje, men samtidig betyder det også, at vi kan bygge mere for en lavere huslejestigning, end hvis vi skal finansiere projektet selv.

Betingelsen for, at Landsbyggefonden vil yde støtte, er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for fremtidssikring af Carlsro. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Boligaftalen, der blev indgået på Christiansborg i foråret 2020, betød, at vi skulle indsende skema A - projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer - til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af en efterfølgende godkendelse fra jer beboere. Grundlaget/omfanget for den indsendte helhedsplan er efterfølgende reduceret, bl.a. fordi Rødovre Kommune var nervøse for det fremtidige huslejeniveau for Langhuset, hvilket vi har taget til efterretning, og derfor har vi bearbejdet omfanget af helhedsplanen yderligere.

Derudover har vi undersøgt alternative renoveringsløsninger og den huslejekonsekvens, de vil medføre. Konklusionen er dog, at vi ikke kan få et bedre tilbud end en helhedsplan. Alle andre løsninger vil have en

større huslejekonsekvens for os beboere, end hvis vi stemmer JA til helhedsplanen – selv hvis vi gennemfører de mest nødvendige arbejder uden støtte fra Landsbyggefonden kommer vi til at stige mere i husleje end med helhedsplanen, der fremtidssikrer Carlsro. De drøftelser, vi har haft i styregruppen om alternative løsninger, kan du læse mere om i temaavisen.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre, at Carlsro forbliver det dejlige sted, det er, både for os der allerede bor her, men også for nye beboere samt de kommende generationer.

Hvis vi kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder nu, vil det koste os ca. 488 mio. kr. Det svarer til, at huslejen stiger i gennemsnit med 32,7 %, eller at en bolig på 70m² stiger fra 6.000 kr./måned til 7.962 kr./måned.

Hvis vi beslutter at gennemføre helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune, vil det betyde, at huslejen stiger i gennemsnit med 23,1 %. Det betyder, at en bolig på 70m² stiger fra ca. 6.000 kr./måned til ca. 7.386 kr./måned.

Vi ved godt, at projektet, uanset omfanget, har store huslejemæssige konsekvenser for os alle sammen. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er at fremlægge et helhedsprojekt, som vi får gavn af i mange år fremover frem for at gennemføre afdelingens mange nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende. En løbende gennemførelse vil ikke kun betyde en samlet endnu større huslejestigning over tid, men vil også være til gene for os alle, oftere og i længere perioder. Vi håber, at I vil tage disse overvejelser med i betragtning, når I læser temaavisen og senere, når I træffer jeres beslutning.

Der er desværre ingen vej uden om en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden er efter vores mening ikke det bedste for afdelingen, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Hvad er en helhedsplan?

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Carlsro. Håbet er, at temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning i september 2021.

Sådan læser du temaavisen

Først kan du læse om baggrunden og de forundersøgelser, der gik forud for helhedsplanen.

Herefter gennemgås de planlagte renoveringsarbejder i rækkehusene og Langhuset.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for beboerne i Carlsro.

Og sidst, men ikke mindst, kan du se lidt om, hvad der kommer til at ske fremadrettet, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det, der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan er ønsket at løfte afdelingens generelle tilstand.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikres, at Carlsro som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov.

Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Carlsro. Det er en plan, der har været længe undervejs.

2013

I 2013 blev der udført en række tilstandsrapporter i afdelingen, som viste, at der er et renoveringsbehov med et omfang ud over normal vedligeholdelse.

2016

I 2016 fik afdelingen udarbejdet en fremtidsanalyse af Carlsro. Denne blev til på baggrund af de tidligere tilstandsvurderinger samt ønsker og behov fra ejendomskontoret.

2017

I september 2017 kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg i afdelingen for at se på forholdene i Carlsro.

Landsbyggefonden var positivt indstillet over for at yde økonomisk støtte til renoveringsprojektet, men en godkendelse af projektet kunne først forventes i år 2021 eller senere.

2020

Da Folketinget i maj 2020 godkendte boligaftalen, fik det stor indflydelse på mange af de boligafdelinger, som ventede på at få godkendt deres projekter i Landsbyggefonden. Også for Carlsro.

Som en del af boligaftalen for 2020-2026 blev det nemlig besluttet, at Landsbyggefondens venteliste på støtte til helhedsplaner skulle afskaffes.

Det betød, at der senest ved udgangen af 2020 skulle indsendes skema A (godkendelse af overordnet økonomi og omfang) for at opnå støtte til projektet.

Det ville have resulteret i en forceret beboergodkendelsesproces, og hverken Rødovre almennyttige Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, styregruppen eller DAB fandt denne løsning optimal i forhold til beboerne i Carlsro.

Skema A er derfor, i samarbejde med Rødovre Kommune, indsendt med de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi og konsekvenser for huslejen til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden fristen i 2020, men betinget af, at beboerne efterfølgende stemmer 'ja' til helhedsplanen.

Det indsendte skema A for helhedsplanens støttede arbejder er efterfølgende godkendt af politikerne i Rødovre Kommune.

2021

I 2021 har styregruppen, rådgiverne og DAB arbejdet videre med helhedsplanen og har blandt andet gennemført en spørgeundersøgelse i afdelingen.

På baggrund af resultatet af spørgeundersøgelsen er helhedsplanen tilpasset og fremstår nu i den form, du kan læse om her i temaavisen.

Forudsætter beboernes opbakning

Helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, vil kun blive til virkelighed, hvis den gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden, er, at beboerne godkender helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger.

Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Forudsætninger for støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med tildeling af støtte til helhedsplaner fastlægger Landsbyggefonden en række krav og betingelser for at yde støtte til det enkelte projekt.

I Carlsro har der fra starten været fokus på at skabe større variation i boligstørrelserne og samtidig opdatere og fremtids-sikre nogle af boligerne. Omdannelser til større tilgængelige boliger, er et arbejde, Landsbyggefonden giver støtte til. Det betyder, at Landsbyggefonden støtter en stor del af de arbejder, der skal gennemføres, når boliger omdannes til tilgængelige boliger.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere arbejder til gavn for afdelingen som helhed, og med en lavere huslejestigning, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.

Skema A, B og C

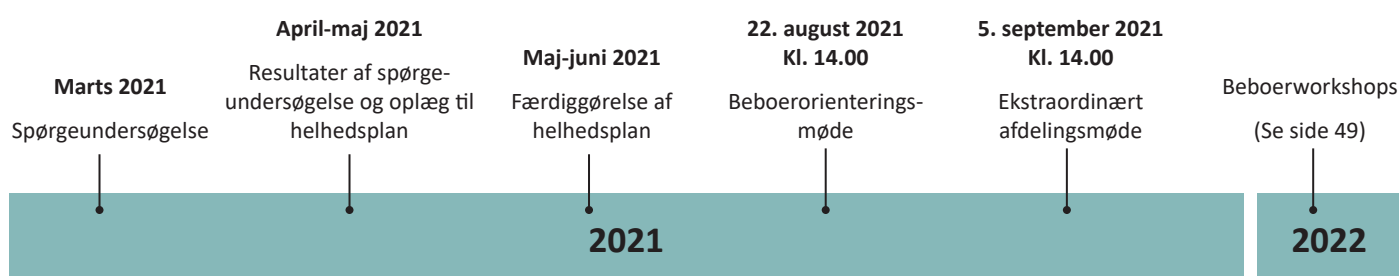
Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

Skema A Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at helhedsplanen, som danner grundlag for skema A, skal godkendes af beboerne.

Skema B Skema B indsendes efter, der er fundet håndværkere til at udføre opgaven. Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

Skema C Skema C er byggeregnskabet og indsendes, når byggeriet er afsluttet. Skema C indeholder den endelige anskaffelsessum inkl. indeksering, uforudsete udgifter mv. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.

Tidsplan for de næste skridt



Spørgeskemaundersøgelsen

Resultatet af spørgeundersøgelsen

Spørgeskemaundersøgelsen, der blev gennemført i foråret 2021, har været med til at prioritere en række af de projekter, som styregruppen har diskuteret.

Vi har arbejdet på at tilpasse helhedsplanen, så de punkter, mange har peget på i undersøgelsen, er blevet indarbejdet. Det drejer sig f.eks. om:

Langhuset

- Portgennemgang i Langhuset har vist sig ikke at være et stort ønske og udgår af projektet.
- Fællesrum og tagterrasse er et ønske - men det skal kunne etableres uden huslejefordyrelse. Vi har derfor undersøgt forskellige muligheder for etablering af fællesrum på Langhusets tag inden for det støttebeløb, Landsbyggefonden bidrager med.
- Plantekasser og 'liv' på svalegange er et stort ønske - men driften og vedligehold af planter skal være tænkt ind i projektet.

Rækkehusene

- Mange har anført, at gulve og køkken er det vigtigste at få istandsat for dem. Derfor er det blevet undersøgt, hvilke konsekvenser det vil have for huslejen at gennemføre arbejdet som en del af helhedsplanen.
- En del beboere er nervøse for bevarelsen af deres udestuer og overdækninger, hvis taget skal renoveres, som der lægges op til i helhedsplanen. Vi arbejder derfor på en stilladsløsning, der kan håndtere dette forhold.

Der er rotter/mus under gulvet, i væggene, på loftet og i skuret. Der er skimmel i hjørnet. Proportionerne i værelserne er dårlige. Vi ønsker en større bolig.

Jeg kan høre, bare min nabo hoster.

Vi er MEGET glade for jeres arbejde med de vilde blomsterbede til insekterne. Gerne mere af den slags.

Det kunne være fint med plantekasser langs gelænderet, eller hvis man måtte have små borde og stole for at skabe mere liv og hygge på svalegangen.

Jeg er modstander af unødvendig og dyr renovering generelt - og medfølgende huslejestigninger - jeg savner intet i min bolig.

Vi håber at blive taget med på råd ifm. en evt. renovering.

Jeg synes, man skulle overveje at montere solpaneler på taget af Langhuset og på taget af rækkehusene, så man på den måde kan spare strøm til udebeholdningen.

Svalegangen er fin, men trist at se på. Det virker ofte meget beskidt, og jeg ville foretrække noget andet underlag, da dette underlag også gør det meget lydt, når folk går på det, hvorfor vi kan høre det fra soveværelset.

Hvorfor fælleslokale på taget, når vi har gode beboerlokaler, der kan lejes?

Det eneste, der er vigtigt for mig, er isolering, der er simpelthen for koldt om vinteren!

Det indeholder helhedsplanen

Landsbyggefondens tilbagemelding om støtte

Efter besigtigelsen i 2017 bekræftede Landsbyggefonden, at den gerne vil støtte en helhedsplan i Carlsro.

Nogle af de arbejder, der kan støttes, er åbenbare - for eksempel etablering af ventilationsanlæg i alle boligerne. Andre dele af renoveringen kræver yderligere dokumentation for, at der er byggetekniske problemer, bl.a. gulvkonstruktionen i rækkehusene. Derfor er der gennemført et sundhedseftersyn i rækkehusene for at se, om der var boliger, som havde åbenlyse problemer med skimmel, forårsaget af gulvkonstruktionen. Konklusionen var, at de skimmelramte boliger har problemer med skimmel, primært fordi, ventilationsristene i soklen har været blokeret. Der er ikke dokumentation for, at gulvenes konstruktion i sig selv forårsager råd og skimmel i boligerne. Derfor kan Landsbyggefonden heller ikke give støtte til, at gulve og gulvkonstruktionen i rækkehusene bliver renoveret.

Et andet problem i Carlsro er, at en del af boligerne er dårligt indrettet. Derudover er der ikke særlig stor variation i boligstørrelserne i bebyggelsen. Landsbyggefonden vil gerne give støtte til, at boligerne forbedres indretningsmæssigt og samtidig løftes op til et nutidigt niveau og til kravene i bygningsreglementet. Landsbyggefonden vil også gerne give støtte til, at der sammenlægges et antal boliger, så der bliver større variation i boligstørrelserne.

De boligtyper, der er udvalgt til at blive omdannet, er de boliger, som for rækkehusenes vedkommende har en mindre god planløsning (rækkehuse type D og E), og for Langhusets vedkommende har mulighed for at blive omdannet til større, tilgængelige boliger (boligtype A, D, E, H og I).

Dette støtter Landsbyggefonden

Nedenstående viser i hovedtræk, hvilke dele af helhedsplanen for Carlsro, Landsbyggefonden yder støtte til.

- Sammenlægninger i D og E rækkehusene inkl. følgearbejder
- Sammenlægninger i Langhuset inkl. følgearbejder
- Etablering af ventilationsanlæg i Langhuset og D og E rækkehusene
- Forbedring af fællesfaciliteter og udearealer ved Langhuset
- Etablering af nye elevatorer i Langhuset

Andre renoveringsspor end helhedsplanen

Ud over at behandle de arbejder, hvor Landsbyggefonden giver støtte, har styregruppen undersøgt muligheden for at gennemføre en helt udstøttet og egen finansieret renoveringssag, som ville kunne afhjælpe det nødvendige renoveringsbehov og samtidig udløse en mindre huslejestigning end helhedsplanen. Derudover har styregruppen også undersøgt andre renove-

ringsspor med delvis støtte fra Landsbyggefonden.

De forskellige renoveringsløsninger har været drøftet i styregruppen. Foruden det fremtidige huslejeniveau har drøftelserne gået på, hvorvidt omfanget af arbejder er tilstrækkeligt til, at Carlsro fremtidssikres og derved forbliver en attraktiv boligafdeling.

I hvert tilfælde har det vist sig, at andelen af nødvendige renoveringsarbejder, der skal gennemføres inden for en kort årrække, er så omfattende, at huslejestigningen vil være større, hvis arbejderne udføres uden støtte fra Landsbyggefonden, end hvis helhedsplanen gennemføres med hjælp fra Landsbyggefonden.

Den eneste sag, hvor Carlsro fremtidssikres byggeteknisk i større grad end ved helhedsplanen er, hvis gulve mv. i rækkehuse ABC renoveres med nyt terrændæk. Denne løsning vil dog, hvis den skal gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden, have en så voldsom huslejekonsekvens, at den ikke er et reelt alternativ til helhedsplanen.

Konklusionen er derfor desværre, at andre renoveringsspor end en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden ikke vil fremtidssikre Carlsro, men til gengæld medføre en huslejestigning, som overstiger huslejestigningen ved helhedsplanen.

Styregruppen har på baggrund heraf besluttet alene at fremsætte helhedsplanen til afstemning.

Hvad er udfordringerne i Langhuset?

Langhuset er generelt i en stand og kvalitet, der afspejler husets alder. Siden opførelsen er de byggetekniske krav øget, og Langhuset er i dag utidssvarende med mange kuldebroer og dårlig isolering i facaderne.

Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende, og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed, som er de krav til rumstørrelser og gangbredder, der er i bygningsreglementet i dag. Elevatorkapaciteten er desuden for lav og utidssvarende.

De gennemførte tekniske undersøgelser i Langhuset peger på, at alle installationer generelt er udtjente. Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er de oprindelige. De er i mange tilfælde tærede, og ofte opstår der utætheder, som skal løses akut af ejendomskontoret. Vandrørene stammer fra opførelsen af Langhuset. Varmeanlægget er utidssvarende indrettet og medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordentligt.

Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg, der er ineffektivt og helt nedslidt.

Hvad er udfordringerne i rækkehusene?

Rækkehusene er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer. De gennemførte tekniske undersøgelser i rækkehusene peger på, at gulvene, som er lagt på et isolerende lag af sammenpresset halm, giver en øget risiko for fugt og svampevækst i gulvkonstruktionen.

Tagene er dårligt isolerede og utætte - særligt omkring skorstenene og ovenlys. Levetiden for taget som helhed er udtjent og en renovering er nødvendig inden for en kort årrække.

Derudover er facaderne ved tidligere renoveringer blevet hulmursisoleret, men en del af isoleringen er med tiden sunket sammen og skal udbedres. Selve murkonstruktionen er i gavlene problematisk, idet murbinderne er tæret over, og ydermuren dermed ikke længere holdes sammen med indermuren.

Alle rækkehusene er uden ordentlig ventilation og svære at lufte ud. Installationer, herunder vand og kloak, er udtjente og bør inden for en kort årrække renoveres eller udskiftes.

Det har desværre ikke været muligt at dokumentere, at problemerne med skimmel i rækkehusene er en såkaldt "byggeskade" og dermed opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Hvorfor en helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand, sat op imod afdelingens langsigtede økonomi. Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling, men de ønsker samtidig at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen, således at støtten rækker længst muligt. Derfor stiller Landsbyggefonden en række betingelser for støtten og dermed helhedsplanens gennemførelse.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.



Spørgsmål og svar

Du har mulighed for at stille spørgsmål pr. e-mail til 2303helhedsplan@boligafdeling.dk frem til mandag den 30. august kl. 8. Du kan også aflevere dit spørgsmål på ejendomskontoret. Hvis du afleverer dit spørgsmål senere, kan du ikke forvente, at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest torsdag den 2. september.

Ekstraordinært afdelingsmøde

HUSK at der er ekstraordinært afdelingsmøde søndag den 5. september kl. 14 i Rødovrehallen, Rødovre Parkvej 425.

På afdelingsmødet skal du som beboer stemme om helhedsplanen. Bestyrelsen ønsker en urafstemning om helhedsplanen, så alle beboere kan få indflydelse, også de beboere, som ikke har mulighed for at deltage på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Beboerne, der deltager og stemmer til det ekstraordinære afdelingsmøde, beslutter samtidig, om helhedsplanen skal sendes til urafstemning. En urafstemning skal gennemføres, hvis 25 % af de fremmødte på afdelingsmødet ønsker dette.

I RABs vedtægter står der følgende om urafstemning:

§ 14 stk. 3:

Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse.

§ 17 stk. 4:

Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

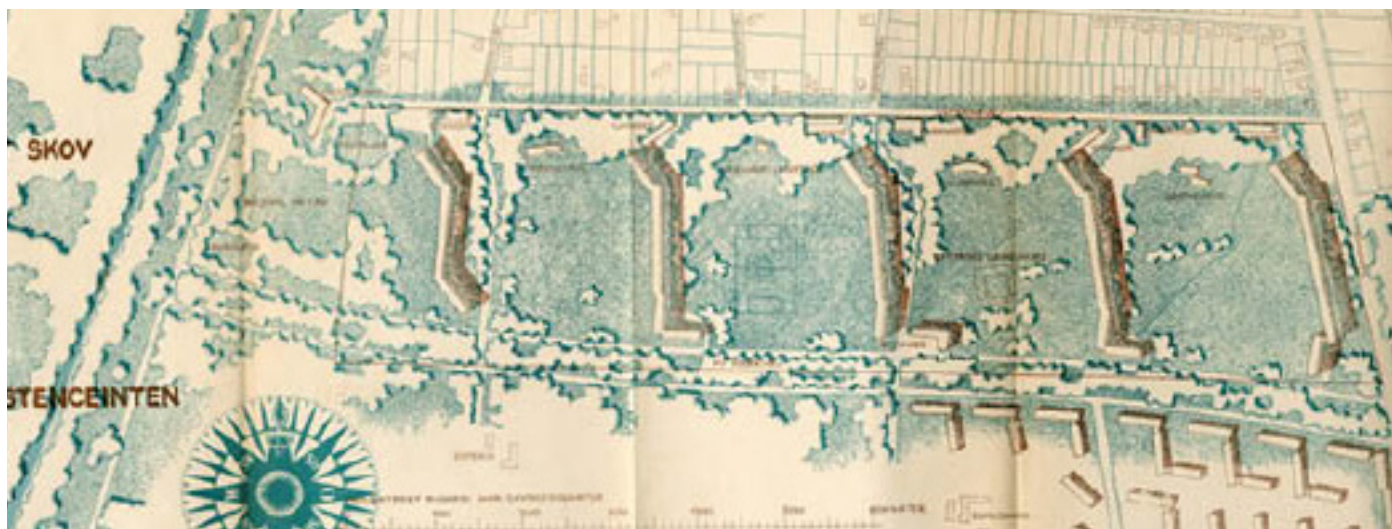
Historien om Carlsro

Midt i Carlsro bebyggelsen findes resterne af en gammel gård, som kan dateres tilbage til 1682, hvor to bønder, Jochum Sørensen og Laurids Pedersen, boede på gården. Gården blev anvendt som landbrugsejendom frem til 1951. I 1946 erhvervede Rødovre almennyttige Bolig- og byggeselskab sig gården og dens tilhørende 60 tdl. land. Arealet, som strækker sig fra Tårnvej mod øst og til Vestvolden mod vest, samt fra Lucernevej mod nord til Rødovre Parkvej mod syd, blev senere hen til Carlsro.

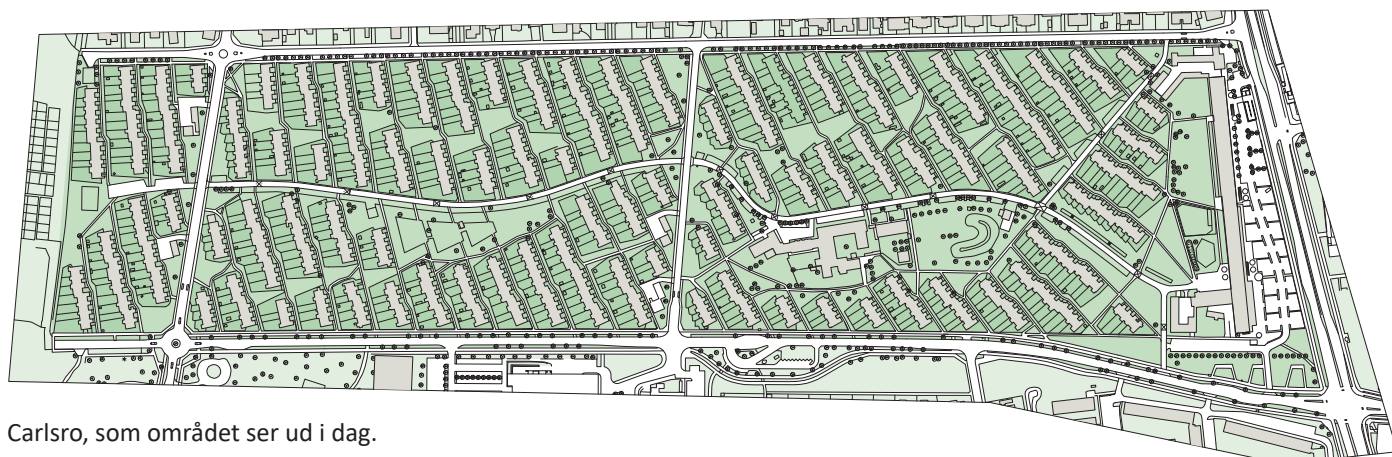


Den oprindelige gård, Carlsro.

Området blev erhvervet med det formål at sikre et areal til en større samlet boligbebyggelse, men det var først i 1951, at planen for området lå fast. Den første plan, der blev udarbejdet for området, bestod af fem 10-etagers boligblokke, men denne blev opgivet. Den nuværende plan for Carlsro blev præsenteret i 1951 - med en rækkehusbebyggelse, der opførtes i 1952/1953, og ét etagehus med otte etager, som stod færdigt i 1957.



Den første plan for Carlsro.



Carlsro, som området ser ud i dag.

Visionen om kollektivet

Carlsro bebyggelsen var planlagt som en kollektivbebyggelse og med en udformning, baseret på modernistiske og funktionelle principper om lys og luft og med små, enkle og veldisponerede boliger.

Som kompensation for de små lejligheder etableredes en lang række fælles faciliteter med diverse moderne bekvemmeligheder.

F.eks. betalte beboerne gennem deres husleje til bebyggelsens centralkøkken og spisesal og kunne som minimum spise her fem gange om måneden. Havde man gæster, kunne man også bestille mad til dem. I boligerne var der ikke disponeret plads til moderne vaskemaskiner. I stedet var der etableret et centralvaskeri i bebyggelsen, hvor man kunne aflevere sit vasketøj.

Bebyggelsen var tænkt således, at når man først var kommet hjem fra arbejde, var det slet ikke nødvendigt at forlade bebyggelsen. Her var egen baker, købmand, slagter, viktualiehandel, fiskehandel og en række specialbutikker. Ligeledes var der frisør, sagfører, tandlæge samt infirmeri, så den enlige mor ikke behøvede at blive hjemme fra arbejde, hvis barnet var sygt.

Ligeledes var der fødeklinik, beboerhotel, sportshal, vuggestue, børnehave og fritidshjem.

I foyeren i Langhusets stueetage var der etableret portnerservice med håndkøbsudsalg, postindlevering og bladkiosk, som var åben hele døgnet - Danmarks første døgnbutik - 25 år før alle andre.



Carlsro centralvaskeri.



Døgnbutikken.



Carlsro butikscenter.



Beboer-restauranten.

Carlsro i fremtiden

Carlsro skal være et fredeligt og grønt boligområde i sammenhæng med den omkringliggende by og med respekt for sin egen historie i Rødovre.

Carlsro skal være et kvarter i social balance, hvor der er trykt at bo og færdes, og hvor fællesskabet er synligt og danner grundlag for et godt liv.

Carlsro skal tilføre Rødovre nye kvaliteter og boformer med afsæt i den unikke beliggenhed som bindeled mellem Rødovres centrale boligområder og bydelens mange rekreative grønne arealer og faciliteter.

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen har afdelingsbestyrelsen formuleret en vision for Carlsro:

- Attraktive og bæredygtige boliger og grønne områder, baseret på nytænkning for nuværende og kommende generationer
- Skabe rammer for fællesskab
- Stolthed over at bo i Carlsro og mulighed for at skabe ejerskab til området

Fra drøftelserne i styregruppen og dialogmøder med Rødovre Kommune er følgende ønsker fremkommet:

- Flere større familieboliger med godt dagslys
- Fremtidssikrede boliger – varieret boligudbud, svarende til nutidige boligtyper
- Fastholde et udbud af tidssvarende, mindre boliger med eget bad og køkken
- Ønske om nedlægning/sammenlægning af små 'hybler' med ensidigt dagslys og dårlige toilet- og badeforhold
- Tilgængelighed – mulighed for at blive i eget hjem eller i afdelingen uanset førlighed

Særligt om tilgængelige boliger

Tilgængelige boliger er familieboliger, der lever op til den almindelige bygningsstandard i dag. Det betyder, at boligerne er indrettet, så eksempelvis badeværelset er stort nok til, at man kan komme rundt i en kørestol. Boligerne er derfor også egnede til personer med fysiske funktionsnedsættelser, men der er ikke særligt handicapudstyr i boligerne.

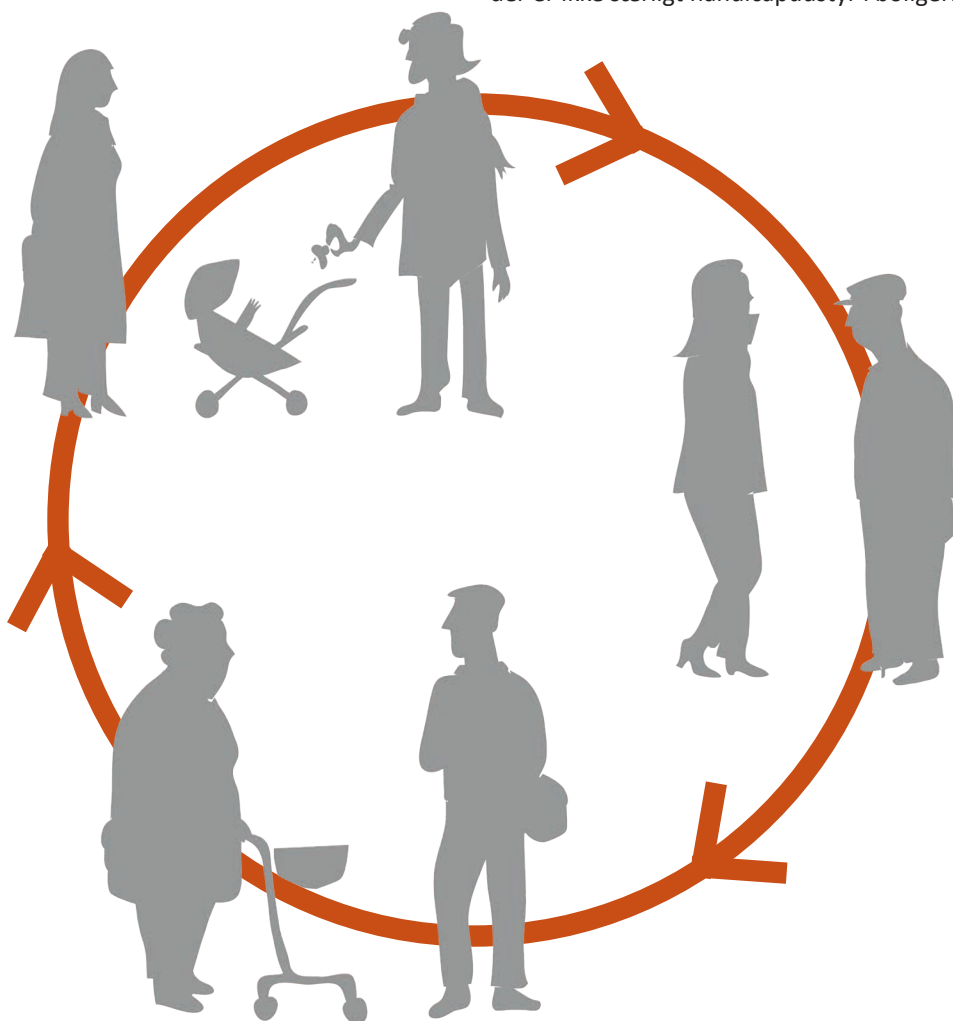


Illustration: Uwe Jahn/DAB

Rækkehusene

Udfordringerne i rækkehusene

Rækkehusene er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer. Derfor anvendte man alternative byggemetoder – fx måden gulvene er konstrueret på. Gulvene er lagt på et isolerende lag af sammenpresset halm, der viser sig at give en øget risiko for fugt og svampevækst i gulvkonstruktionen. Hulrummet under gulvene er dårligt ventileret, og hvis blot enkelte af ventilationsristene er blokeret, har skimmelsvampe gode betingelser. Hulrummet er desuden et godt gemmested for rotter, der trænger ind via defekte stikledninger fra kloakken og gnaver sig igennem terrændækket (terrændækket er den del af gulvkonstruktionen, som ligger direkte på jordoverfladen).

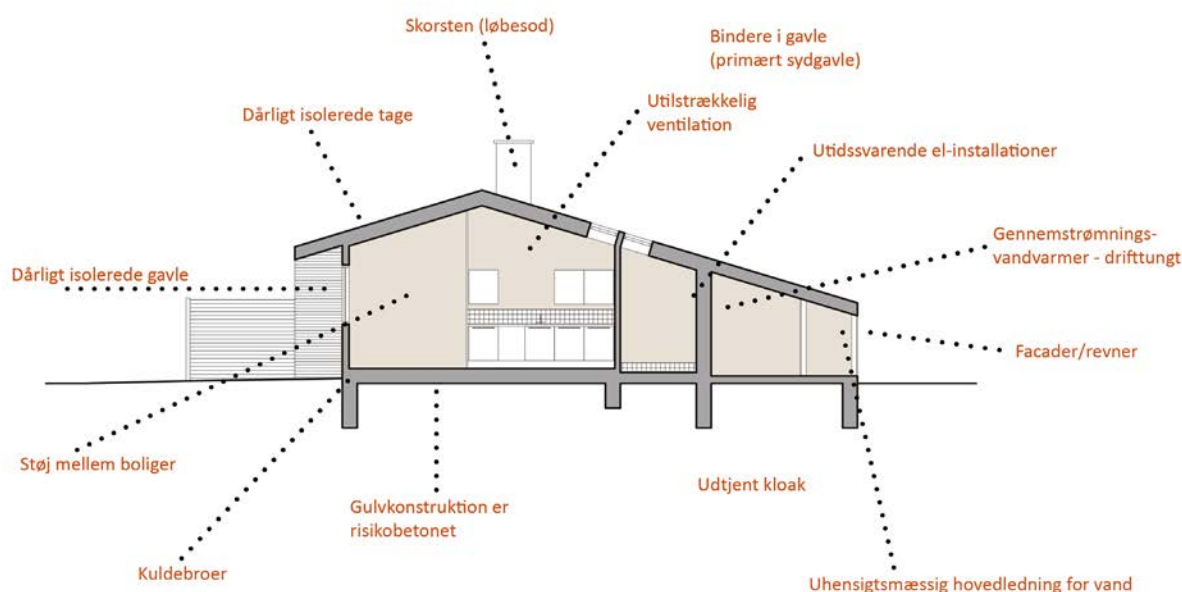
Facaderne er ved tidligere renoveringer blevet hulmursisoleret, men en del af isoleringen er med tiden sunket sammen og skal udbedres. Selve murkonstruktionen er i gavlene problematisk. Der er risiko for nedstyrtning af den forreste mur, idet murbinderne er tæret over, og ydermuren dermed ikke længere holdes sammen med indermuren. Der er en potentiel

risiko for sammenstyrtning, hvis gavlen er udsat for store sug i forbindelse med storm.

Alle hovedinstallationer bør inden for en kort årrække renoveres eller udskiftes. Både kloakledninger og brønde i jorden er udtjente, og der er konstateret kritiske brud, hvilket fører til rotteproblemer. Vandrørerne er udtjente og skal udskiftes, og placeringen inde i boligerne er ikke hensigtsmæssig, da det giver risiko for vandskader.

Alle rækkehusene er uden ordentlig ventilation og svære at lufte ud. Det forstærker yderligere de udfordringer, der er konstateret med gulvene, og det øger risikoen for dårligt indeklima og skimmel.

Siden opførelsen af rækkehusene har krav og ønsker til boligernes indretning ændret sig. En del af rækkehusene har i dag en utidssvarende størrelse og indretning. Boligerne er desuden generelt ikke tilgængelige for personer med nedsat førlighed – og køkkener og badeværelser lever ikke op til nutidens krav.



Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Udskiftninger og forbedringer der gives højest prioritet af de beboere, som har valgt at besvare spørgsmålet, er køkken og gulve, badeværelse samt indeklima/ventilation.

Hvilke forbedringer kunne du tænke dig?

Jeg vil gerne af med de synlige vandrør, der går gennem værelserne ved loftet.

Det eneste, der er vigtigt for mig, er isolering, der er simpelthen for koldt om vinteren!

Helhedsplanen for rækkehusene

Helhedsplan for rækkehusene

Særligt karakteristisk og en stor kvalitet for rækkehusenes arkitektur er den ensartede hældning på tagene og det konsekvente farve- og materialevalg, som skaber variation og rytme i byggeriet.

Helhedsplanen for rækkehusene indeholder:

- Udskiftning af alle tage inkl. nye ovenlys, efterisolering og renovering af skorstene
- Renovering af gavle
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Renovering af kloakker

Vandinstallationen, som tidligere er godkendt på et afdelingsmøde, bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanen.

Særligt for rækkehus typerne D og E sammenlægges disse til nye boligtyper. Det betyder, at der kommer helt nye boliger med nye installationer og nyt køkken og bad. Der installeres også ventilationsanlæg og gulvvarme i de nye boligtyper.

De enkelte boligtyper vil blive gennemgået mere detaljeret længere fremme i temaavisen.

Havestuer, overdækninger, skure og belægninger

Der er i årenes løb opført mange forskellige havestuer, overdækninger og træterrasser på havesiden af rækkehusene.

Arbejdet forsøges tilrettelagt, således at der fjernes så lidt som muligt af opførte havestuer mv., men det kan desværre ikke garanteres, at alle kan blive stående.

Hvis det bliver nødvendigt at fjerne jeres nuværende havestue eller overdækning, som er godkendt af Rødovre Kommune eller af afdelingen, kan I få en ny, som helhedsplanen betaler for. Dette gælder A-, B- og C-rækkehusene samt D og E, hvis man flytter tilbage til samme bolig.

Alle belægninger, fliser, træterrasser og bede, som tages op i forbindelse med renoveringen, vil blive lagt igen, når arbejdet er færdigt. Helhedsplanen betaler for dette arbejde.

Bemærk, at alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering.



Visualisering af interiør fra rækkehus D og E - kun vejledende

Helhedsplanen for rækkehusene

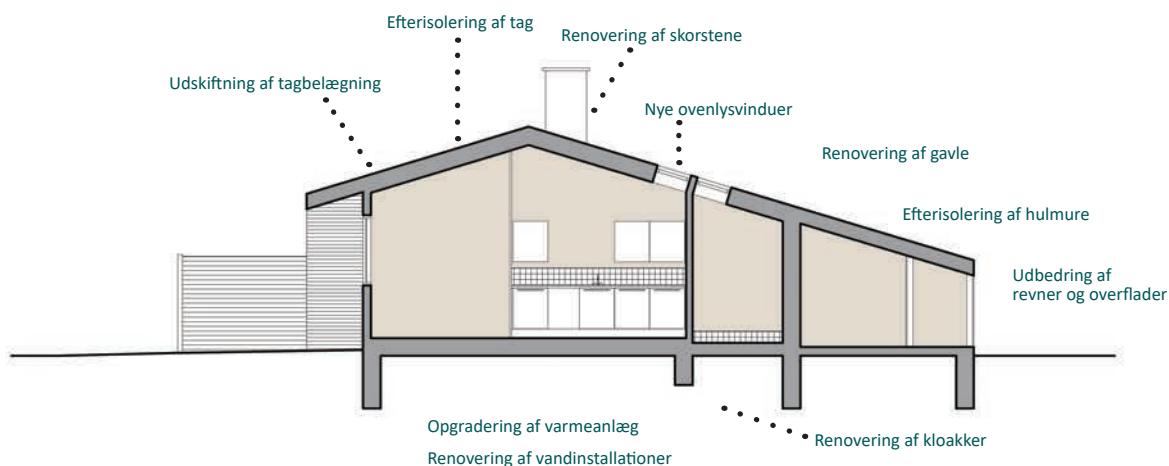
Rækkehusstype A, B og C

Rækkehusene A, B og C renoveres udvendigt.

- Udskiftning af alle tage inkl. nye ovenlys, efterisolering og renovering af skorstene
- Renovering af gavle
- Opgradering af varmeanlægget med central styring
- Renovering af kloakker
- Vandinstallationen, som tidligere er godkendt på et afdelingsmøde, bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanen



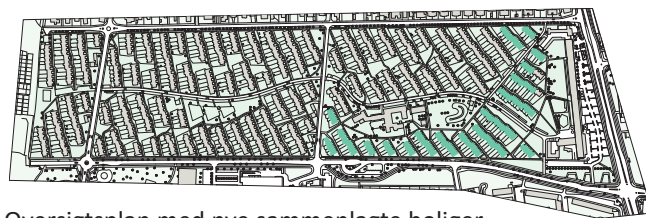
Se også oversigtstegninger med adresser bagerst i temaavisen.



Helhedsplanen for rækkehusene

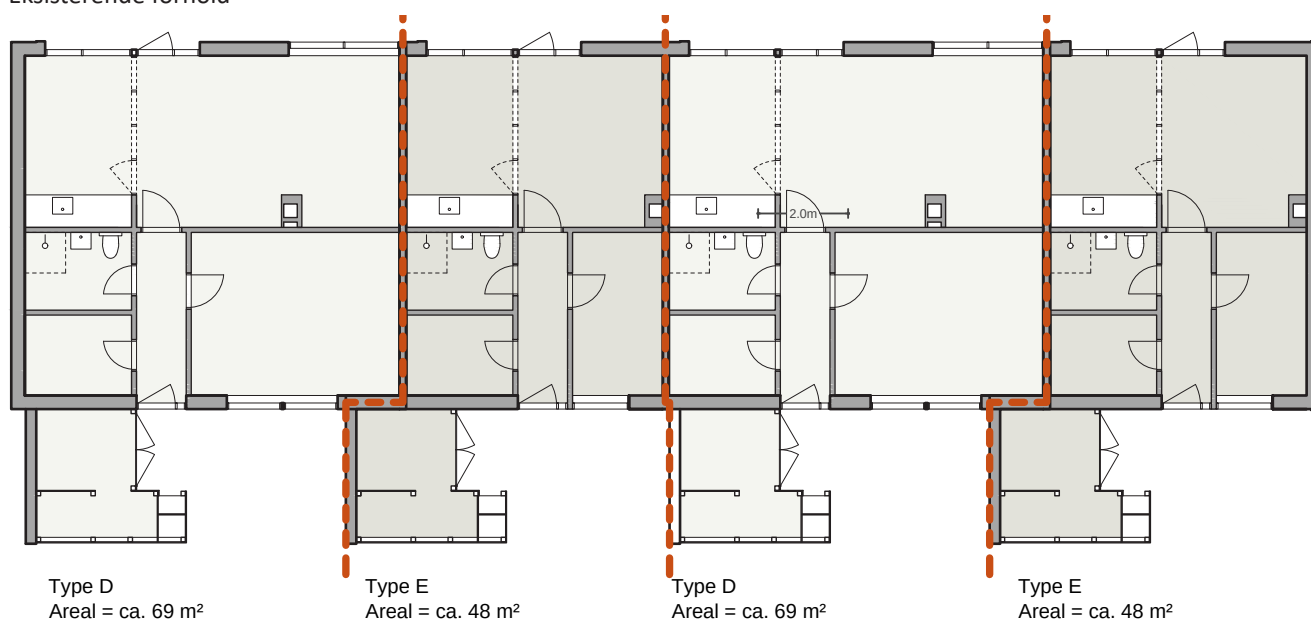
Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte boliger

Alle eksisterende rækkehuse af type D og E ombygges. I forbindelse med ombygningen sammenlægges en del af boligerne til større boliger – hvilket betyder, at antallet af boliger bliver reduceret. Alt det indre i boligerne bliver revet ned og genopbygget til nutidig standard – med ny indretning og nye boligstørrelser. Kun det udvendige vil blive stående og istandsat.

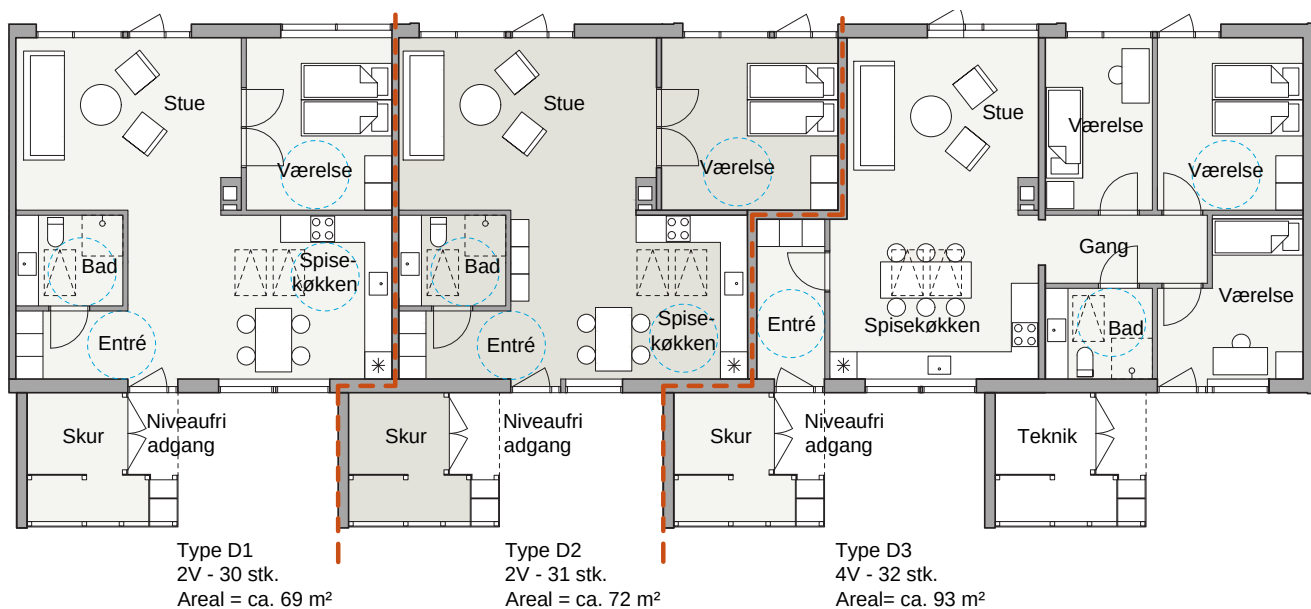


Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

Eksisterende forhold



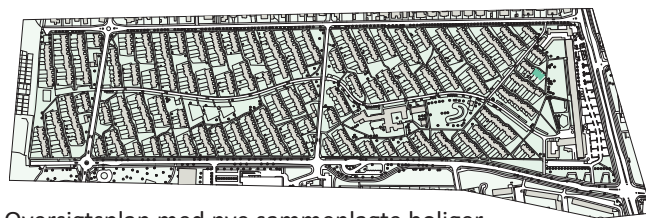
Fremtidige forhold



Helhedsplanen for rækkehusene

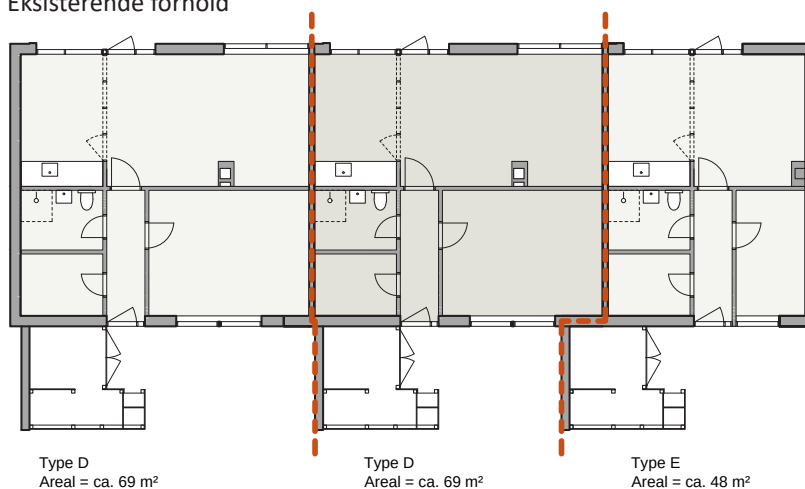
Rækkehusstype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Et sted er der en speciel situation, hvor der er tre rækkehuse på en række i stedet for de almindelige fire per række. Her udføres ombygningen lidt anderledes, som vist nedenfor. Her findes også en mindre variant, rækkehus type E1.



Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

Eksisterende forhold



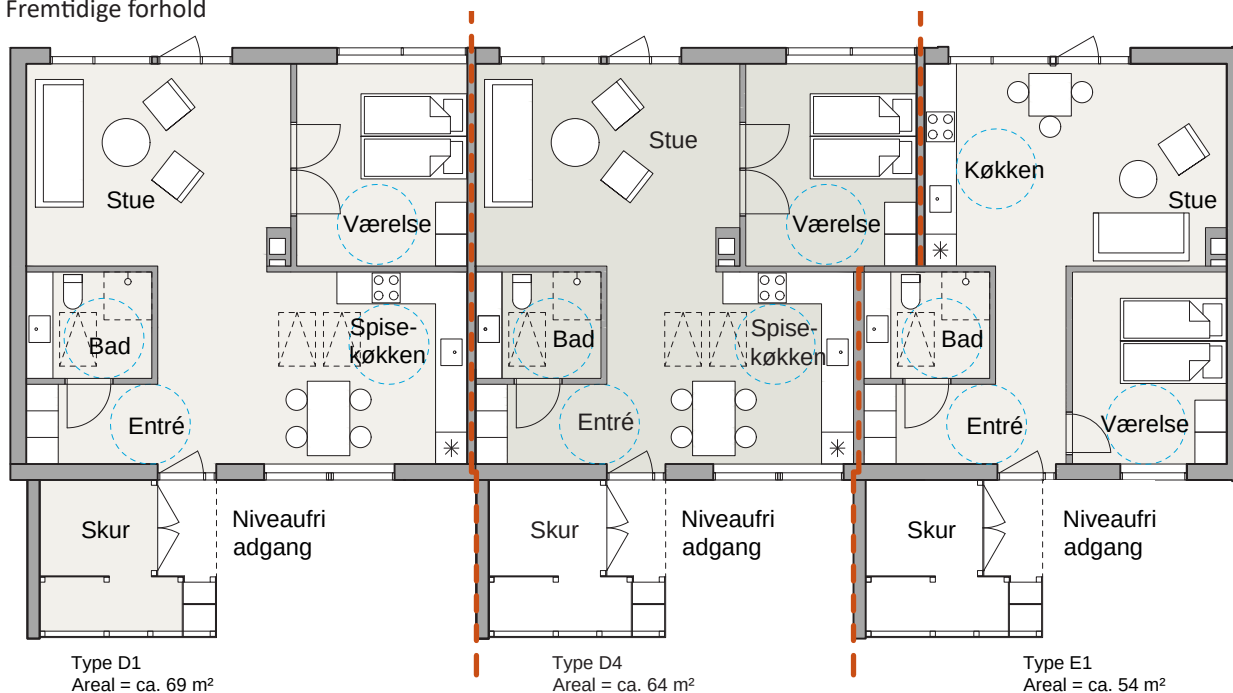
Type D
Areal = ca. 69 m²

Type D
Areal = ca. 69 m²

Type E
Areal = ca. 48 m²



Fremtidige forhold



Type D1
Areal = ca. 69 m²

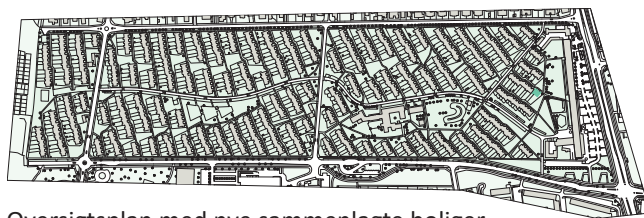
Type D4
Areal = ca. 64 m²

Type E1
Areal = ca. 54 m²

Helhedsplanen for rækkehusene

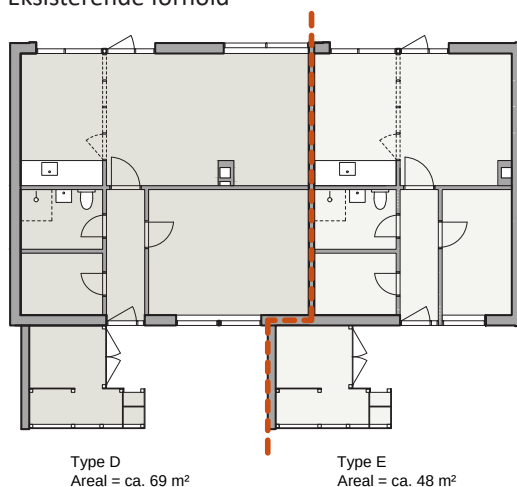
Rækkehusstype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Et sted er der en speciel situation, hvor der er to rækkehuse på en række, i stedet for de almindelige fire per række. Her udføres ombygningen lidt anderledes, som vist nedenfor. Her findes også en mindre variant, rækkehus type E1.



Oversigtsplan med nye sammenlagte boliger.

Eksisterende forhold

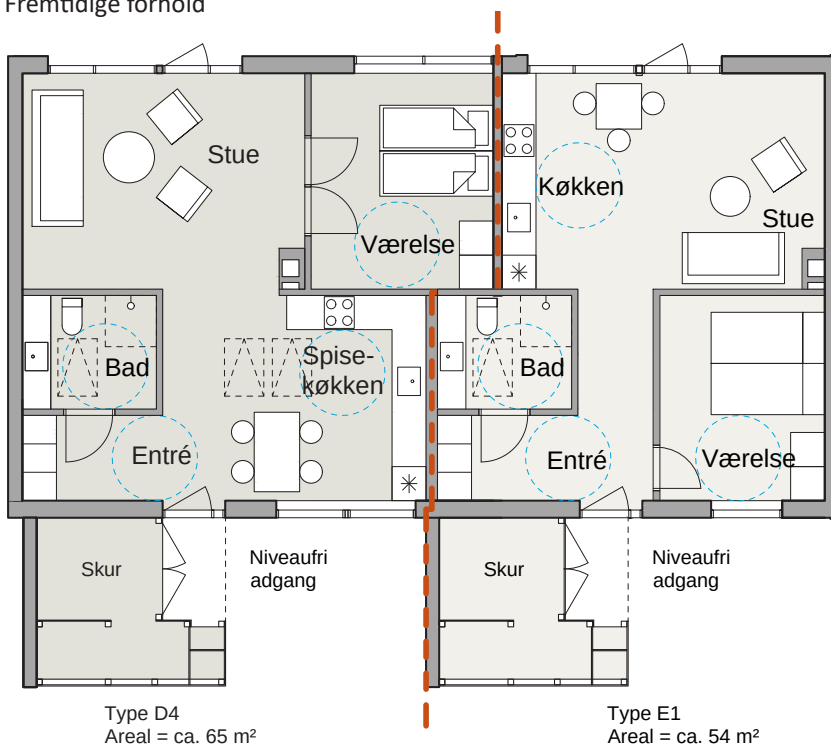


Type D
Areal = ca. 69 m²

Type E
Areal = ca. 48 m²



Fremtidige forhold



Type D4
Areal = ca. 65 m²

Type E1
Areal = ca. 54 m²

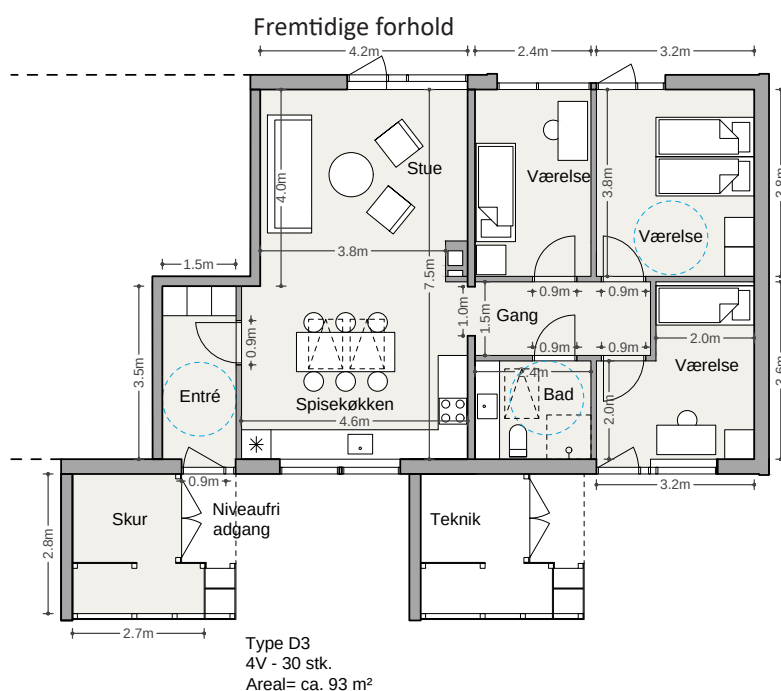
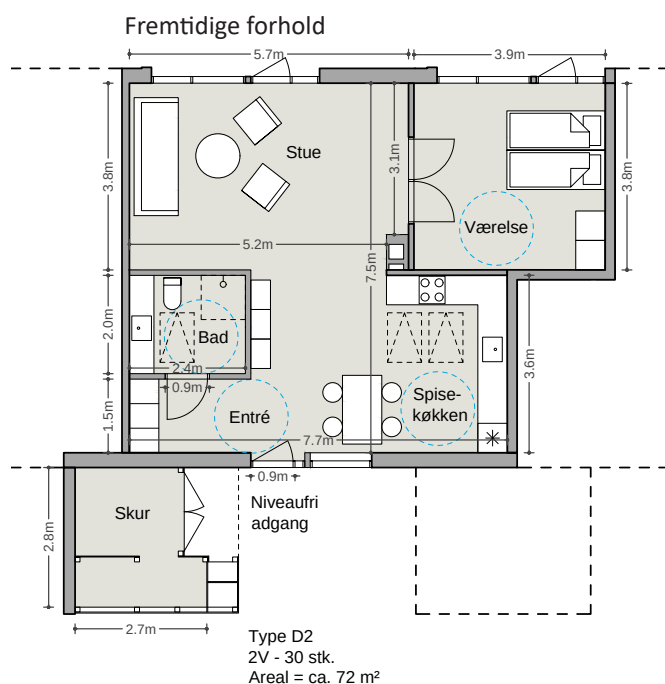
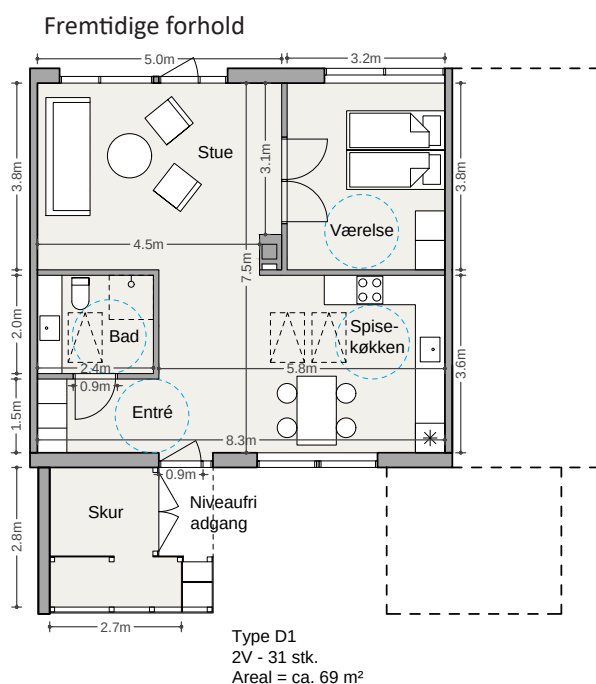
Helhedsplanen for rækkehusene

Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Hovedparten af de nye rækkehuse får to værelser og bliver på 69-72 m². Boligerne får en nutidig indretning med gode dagslysforhold og fleksible indretningsmuligheder. Køkken og stue vil være i ét eller med separat spisekøkken. Soveværelset er rummeligt med god skabsplads. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

Øvrige rækkehuse får fire værelser og vil være på ca. 93 m². Disse boliger får et velbelyst køkken-alrum og indeholder desuden soveværelse og to børneværelser. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

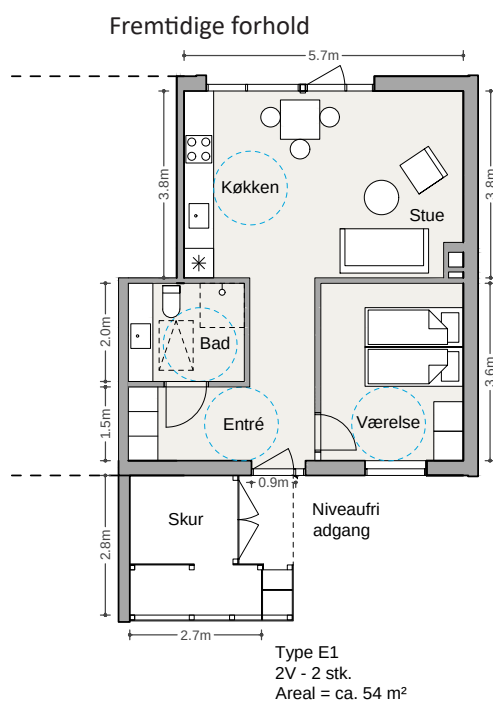
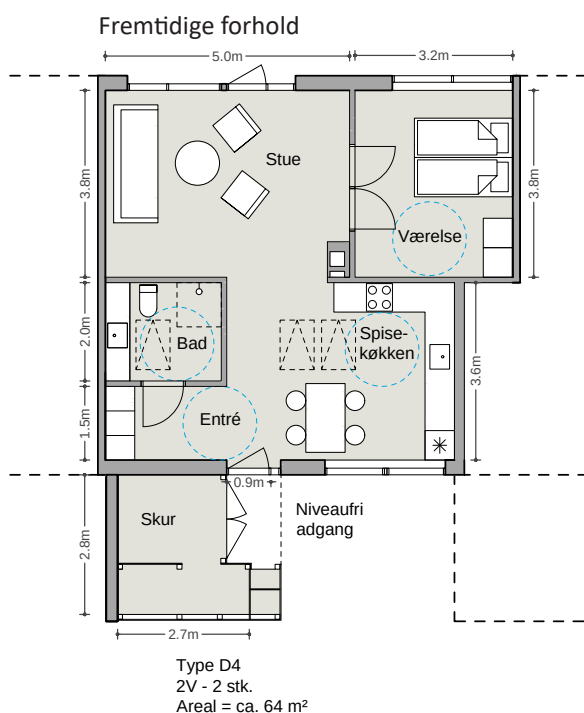
Du kan længere fremme i temaavisen se, hvilke boliger der sammenlægges.



Helhedsplanen for rækkehusene

Rækkehustype D og E - ombyggede og sammenlagte tilgængelige boliger

Den mindre rækkehusvariant, type E1, på 54 m², udføres med entré med garderobeskabe, badeværelse med god plads, rummeligt soveværelse samt køkken og stue, udført som køkken-alrum. Boligen er gennemlyst via den åbne sammenhæng mellem entré og opholdsrummet.



Helhedsplanen for rækkehusene



Visualisering af interiør fra rækkehus D og E - er kun vejledende.

Langhuset

Udfordringerne i Langhuset

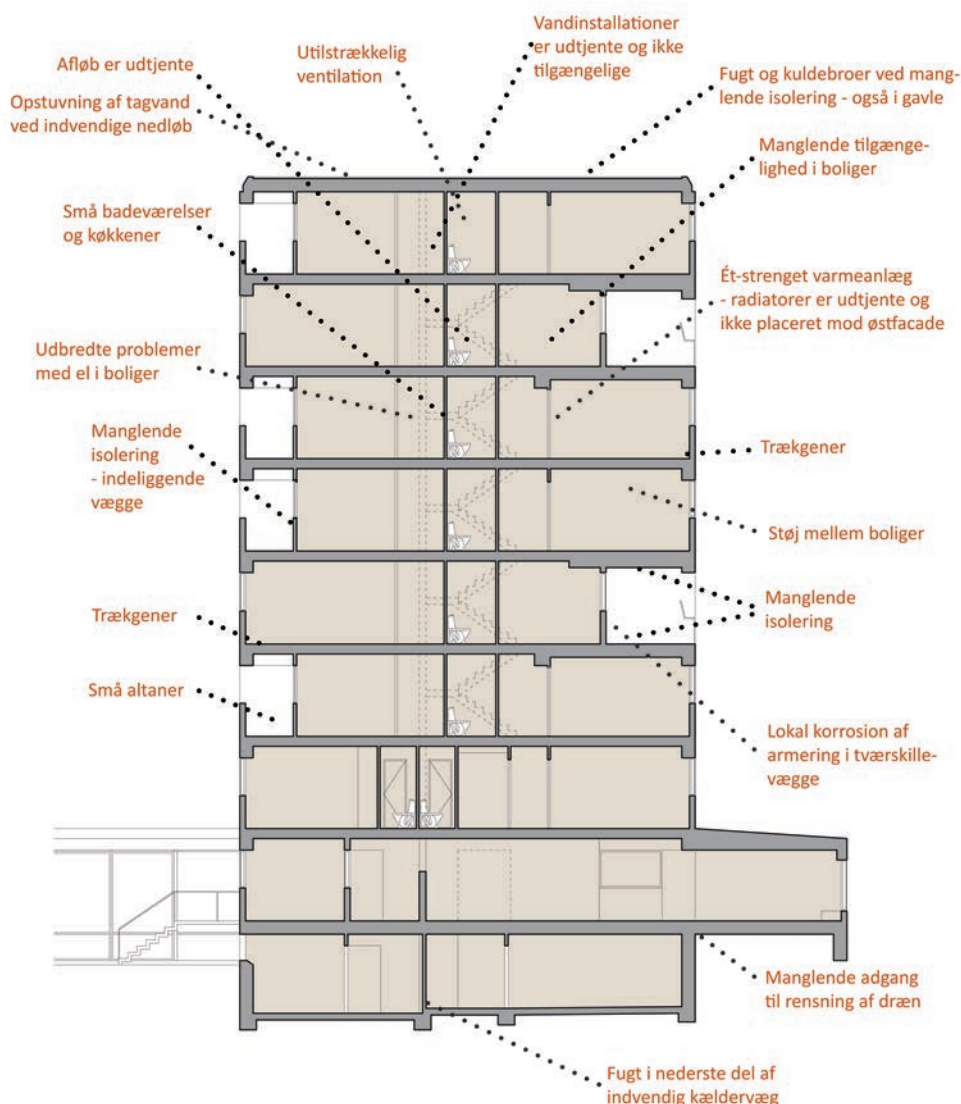
Langhuset er generelt i en stand og kvalitet, der afspejler husets alder. Siden opførelsen er de byggetekniske krav øget, og Langhuset er i dag utidssvarende med mange kuldebroer og dårlig isolering i facaderne, der stort set kun er isoleret som ved opførelsen i 1958.

Hovedparten af Langhusets boliger er veldisponerede og velbelyste, men der er ikke meget variation i boligernes størrelse, og de åbne svalegange på 3. og 6. sal mangler liv.

Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende, og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed for eksempel kørestolsbrugere og personer med nedsat førlighed. Elevatorkapaciteten er desuden for lav og utidssvarende.

Hovedinstallationerne er generelt udtjente. Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er de oprindelige. De er i mange tilfælde tærede, og ofte opstår der utætheder, som skal løses akut af ejendomskontoret. Der er foretaget mange delvise udskiftninger af faldstammerne, men generelt er de gamle faldstammer så nedslidte, at de ikke længere kan renoveres. Vandrørene stammer fra opførelsen af Langhuset, og de kræver meget vedligehold med udskiftning i boliger og kældre. Der er også mange mindre tæring på hovedledninger i kældre, på de lodrette vandrør og rørene inde i boligerne. Varmeanlægget er utidssvarende indrettet og medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordentligt.

Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg. Udsugningsanlægget er ineffektivt og helt nedslidt.



Helhedsplanen for Langhuset

Helhedsplanen for Langhuset indeholder, at facader og gavle får ekstra isolering på alle flader, samt at vinduerne udskiftes. Svalegangenes lofter og gulve får ekstra isolering. Der kommer nye farver og delvise inddækninger af svalegange. I kælderen bliver bl.a. varmecentralen renoveret.

På taget etableres et stort fællesrum og en grøn tagterrasse, og i gadeniveau bliver gennemgangene og de grønne udearealer opgraderet.

De eksisterende to små og nedslidte elevatorer i hver opgang udskiftes til to større, og den nedslidte elevator midt for Langhuset fjernes på længere sigt.

Barnevognsdepoterne på svalegangene nedlægges og integreres i boligen ved siden af. I stedet etableres der mulighed for at kunne opbevare sin klapvogn eller barnevogn ved opgangene/elevatorerne.

De tekniske installationer til vand og afløb bliver udskiftet, hvilket betyder, at der kommer nyt bad og køkken i alle boligerne. Varmeanlægget bliver også udskiftet, og der bliver installeret ventilationsanlæg i alle boliger.

De dårlige lydforhold mellem A-, B- og C-boligernes indgangsarealer bliver forbedret ved, at væggene ombygges til at være mere lydisolerende, end de er i dag.

Et antal boliger bliver lagt sammen, så der også kommer større 3-4 værelses familieboliger. De små hybler uden køkken og med bad i opgangen bliver nedlagt. Beboerhotellet bliver også nedlagt, da der bliver etableret ungdomsboligfællesskab der, hvor beboerhotellet i dag er placeret.

På de følgende sider bliver alle boliger gennemgået type for type. Her kan du se, hvilken betydning det får for din bolig.

Til sidst i temaavisen kan du finde en oversigt over, hvad renoveringen kommer til at betyde for din bolig.

Bemærk, at alle boligplanerne på de kommende sider er foreløbige skitser. Der kan forekomme ændringer i den videre projektering.

Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Af beboernes besvarelser fremgår det, at de særligt ønsker, at der gives prioritet til dagslysforhold i køkkenet og mere plads i stuen.

Ønsker generelt at Langhuset får en kærlig hånd og bliver opgraderet til at imødekomme moderne behov. Langhuset fremstår meget slidt og gråt og minder mest om et socialt boligbyggeri, hvilket er ærgerligt.

Hvilke forbedringer kunne du tænke dig?

Det kunne være dejligt, hvis køkkenet kunne blive større. Der er slet ingen arbejdsplads og hvis man selv kunne have lidt indflydelse på køkkenets udseende.

Isolering af lejlighederne og nye vinduer. Eventuelt nye radiatorer.

Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype A+A - ombyggede og sammenlagte - tilgængelige boliger

Type A+A

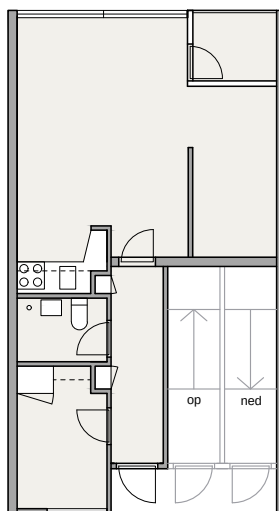
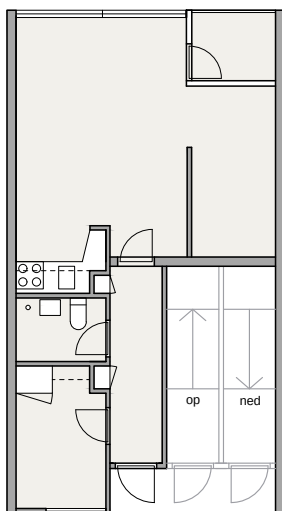
Af de nuværende 70 stk. type A-boliger sammenlægges 44 stk. to og to til 22 stk. nye type A+A-boliger. Alle type A+A-boliger bliver familieboliger med forbedret tilgængelighed.

11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 3V. Indretningen er med køkkenet placeret mod svalegangen og med en stor velbelyst stue med adgang til altan. Soveværelset er rumme-

ligt med god skabsplads og adgang til altan. Desuden er der to mindre børneværelser samt badeværelse, der overholder nutidige tilgængelighedskrav.

11 stk. af de sammenlagte boliger bliver på 4V med køkkenet placeret i sammenhæng med stuen og med et stort værelse mod svalegangen.

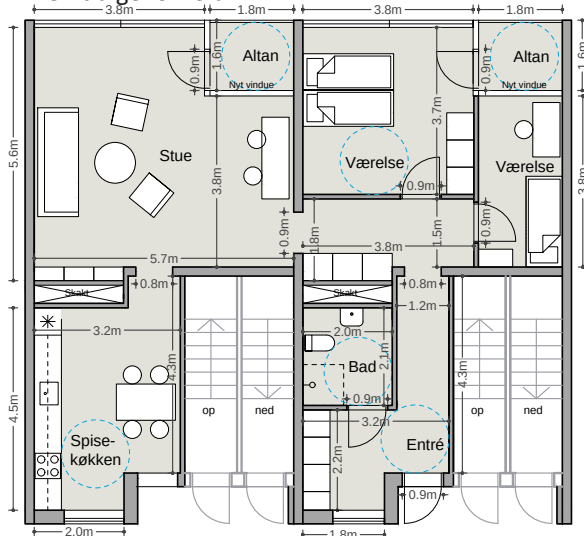
Eksisterende forhold



Type A - 48 stk.
3V ca. 59 m²
44 stk. ombygges til A+A
4 stk. renoveres

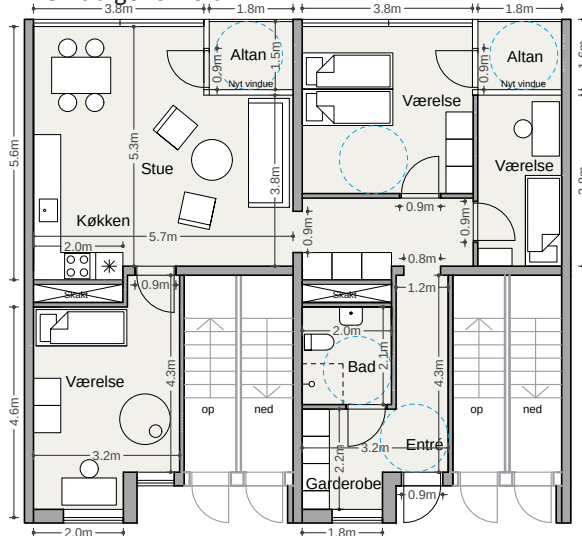
Type A - 48 stk.
3V ca. 59 m²
44 stk. ombygges til A+A
4 stk. renoveres

Fremtidige forhold



Type A+A - 11 stk.
3V ca. 107 m²

Fremtidige forhold



Type A+A - 11 stk.
4V ca. 107 m²

Helhedsplanen for Langhuset

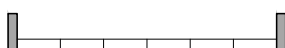
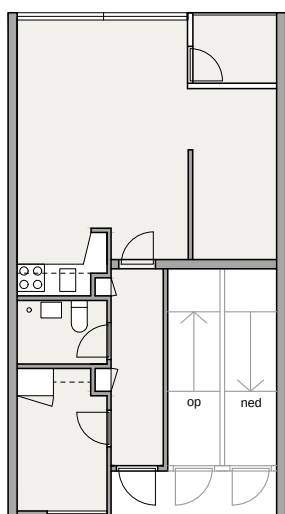
Boligtype A - ombyggede boliger

Type A

Af de nuværende 70 stk. type A-boliger bygges de resterende 26 stk. type A-boliger om. I fire lejligheder vil der fortsat være køkken i stuen. Hvis der i dag er indrettet et værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt. Ingen af de boliger, der i dag

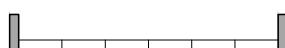
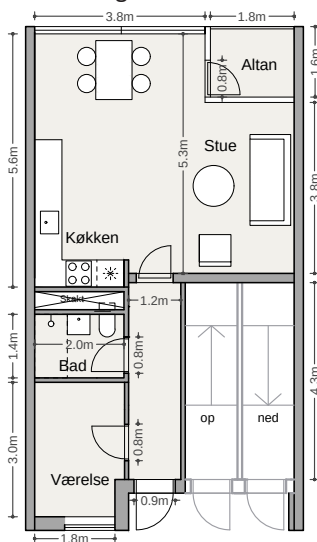
har et værelse mod svalegangen, vil opleve at miste det værelse. I 22 lejligheder tillægges arealet fra barnevognsrummet, og køkkenet indrettes i det nye areal. Det giver mere plads i stuen og mulighed for fleksibel sammenhæng med et velbelyst værelse.

Eksisterende forhold



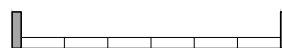
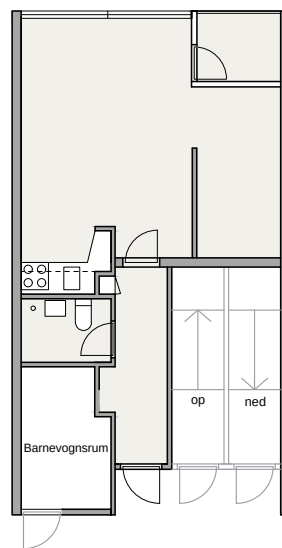
Type A - 48 stk.
3V ca. 59 m²
44 stk. ombygges til A+A
4 stk. renoveres

Fremtidige forhold



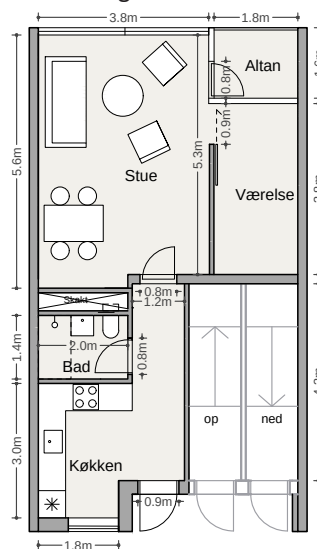
Type A - 4 stk.
2V ca. 59 m²

Eksisterende forhold



Type A+b - 22 stk.
(type A med barnevognsrum)
2V ca. 52 m²

Fremtidige forhold



Type A+b - 22 stk.
(barnevognsrum tillagt)
2V ca. 59 m²

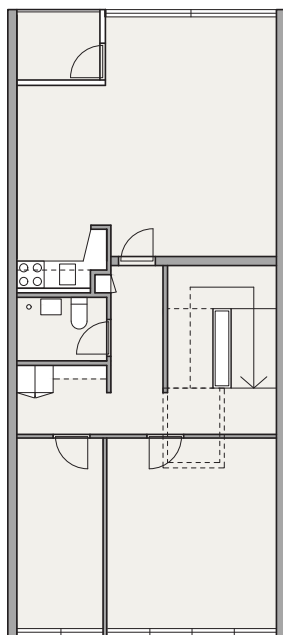
Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype B og C - ombyggede boliger

Type B og C

Af de nuværende 140 stk. type B- og C-boliger bygges 128 stk. om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning.

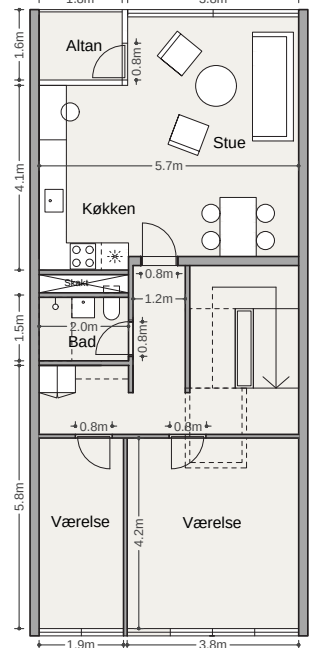
Eksisterende forhold



Type B / C - 70 stk. / 70 stk.
3V ca. 85 m²
6 stk. / 6 stk. ombygges til B1 / C1



Fremtidige forhold



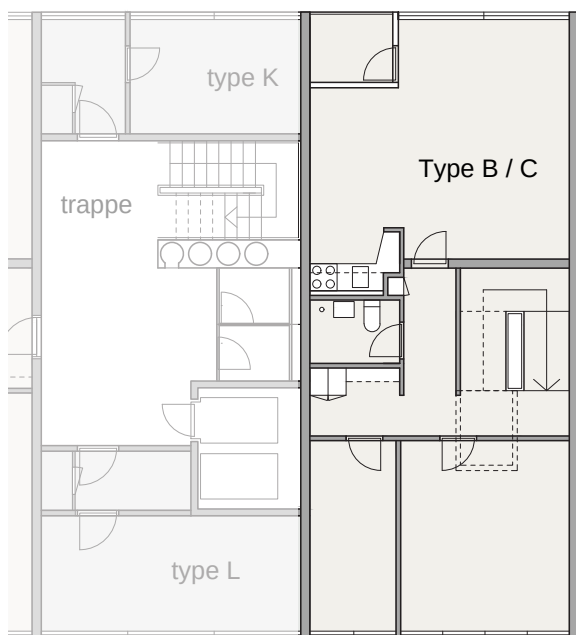
Type B / C - 64 stk. / 64 stk.
3V ca. 85 m²

Type B+I og C+I

De resterende 12 stk. type B/C-boliger, placeret mod opgangen, sammenlægges med hybel L til 12 stk. type B+I/C+I-boliger.

er. Indretningen er med spisekøkken, to værelser mod øst og en stor stue med adgang til altanen mod vest.

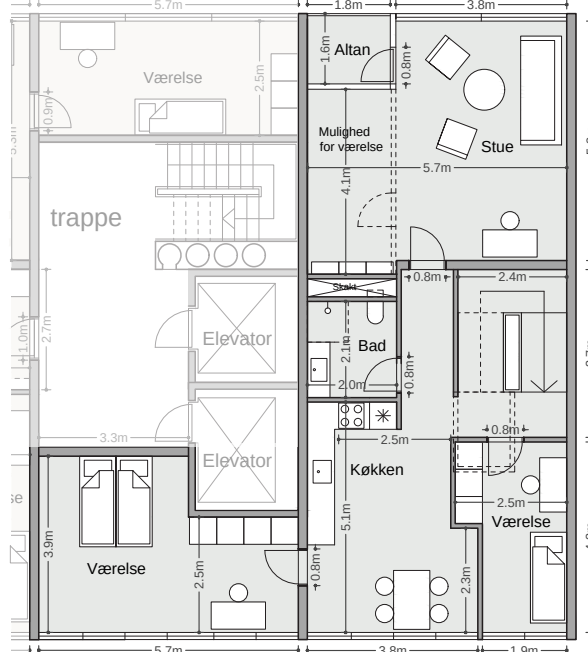
Eksisterende forhold



Type B / C
3V ca. 85 m²



Fremtidige forhold



Type C+I / B+I - 6 stk. / 6 stk. (12 stk. i alt)
3V / 4V ca. 112 m²

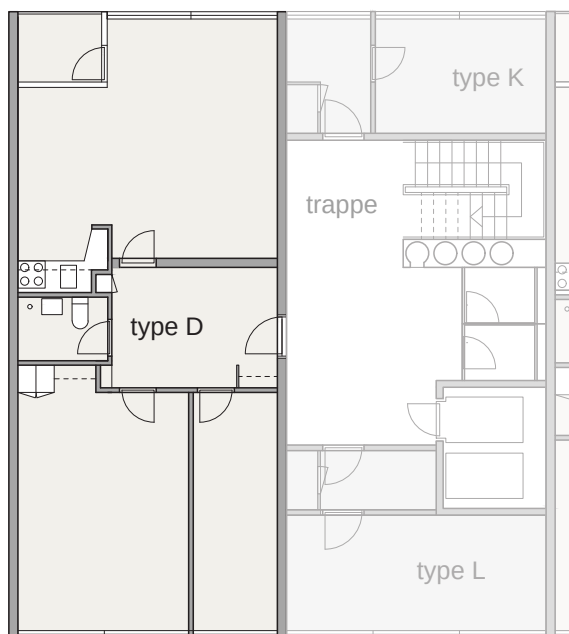
Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype D og E - ombyggede og sammenlagte - tilgængelige boliger

Type D

De nuværende 13 stk. type D-boliger sammenlægges med hybel K til 13 stk. nye type D+k.

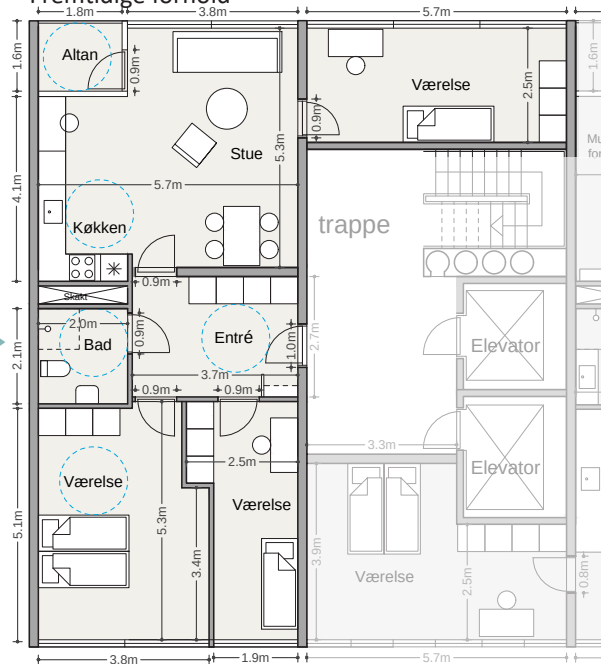
Eksisterende forhold



Type D
3V ca. 85 m²

Alle type D+k-boliger bliver tilgængelige familieboliger. Indretning er med åben planløsning, stort køkken og badeværelse.

Fremtidige forhold

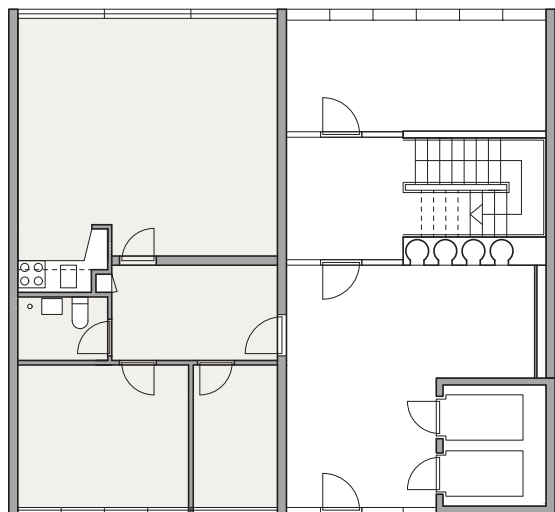


Type D+k - 13 stk. (tilgængelige boliger)
4V ca. 110 m²

Type E

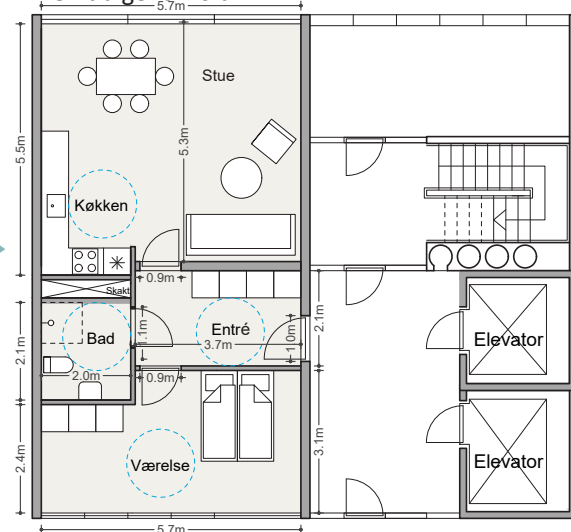
7 stk. type E-boliger ombygges til en moderne tilgængelig bolig med åben planløsning og stort køkken og badeværelse.

Eksisterende forhold



Type E
3V ca. 77 m²

Fremtidige forhold



Type E - 7 stk
2V ca. 77 m²

Helhedsplanen for Langhuset

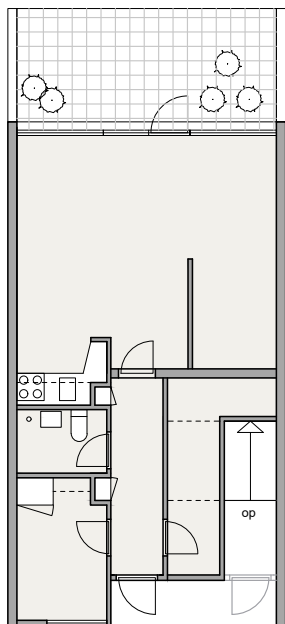
Boligtype F og G

Type F

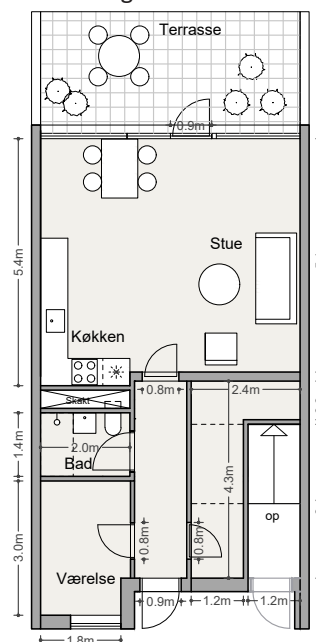
11 stk. type F-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning. Hvis der i dag er indrettet

værelse ved siden af stuen, vil det blive fastholdt.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



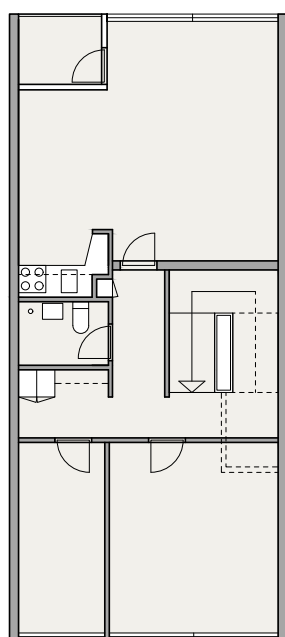
Type F
3V ca. 63 m²

Type F - 11 stk.
2V ca. 63 m²

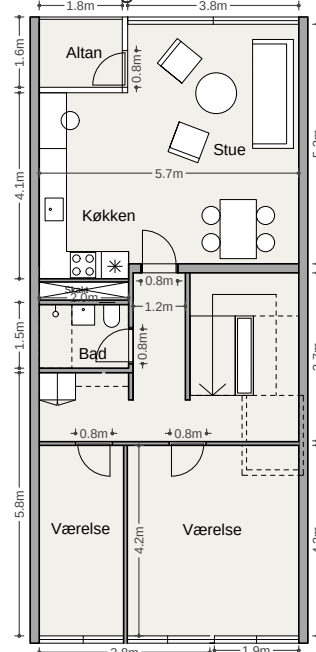
Type G

11 stk. type G-boliger bygges om med nyt køkken og badeværelse med nutidig indretning.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Type G - 11 stk.
3V ca. 85 m²

Type G - 12 stk.
3V ca. 85 m²

Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype H og I - ombyggede tilgængelige boliger - seniorboligfællesskab

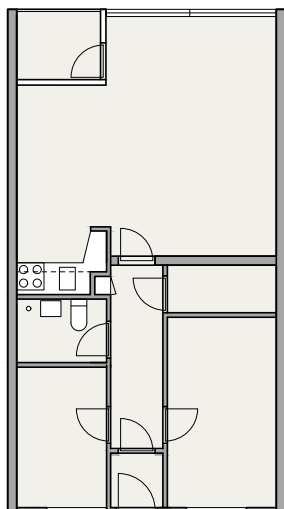
Type H og I

I den nordligste del af Langhuset, i stuen og på 1. sal, ombygges de eksisterende 12 stk. type H- og I-boliger til et nyt seniorboligfællesskab med tilgængelige boliger. Type H ligger

på 1. sal, type I i stueetagen. I gavlen i stueetagen ligger type I-gavl. Adgangsarealet glasinddækkes i både stueetagen og på 1. sal, adgangsdøren er aflåst og med dørtelefon. Gangen bliver dermed beboernes private fællesareal.

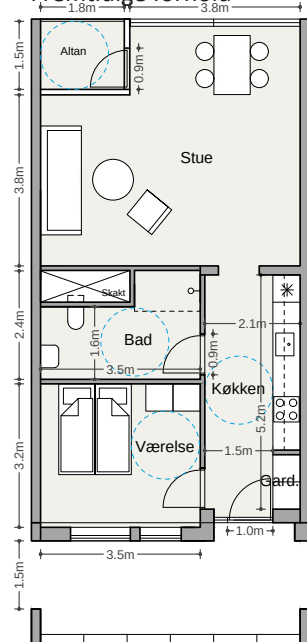
Type H

Eksisterende forhold



Type H
3V ca. 74 m²

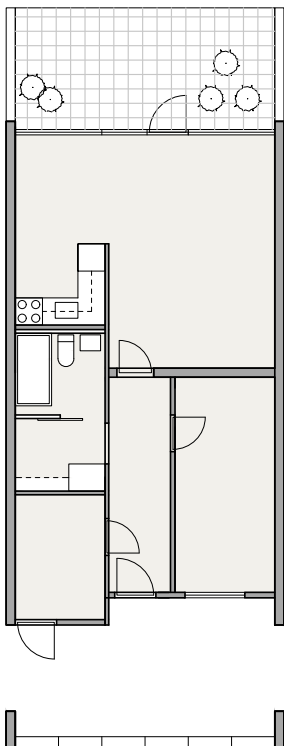
Fremtidige forhold



Type H - 6 stk.
2V ca. 76 m²

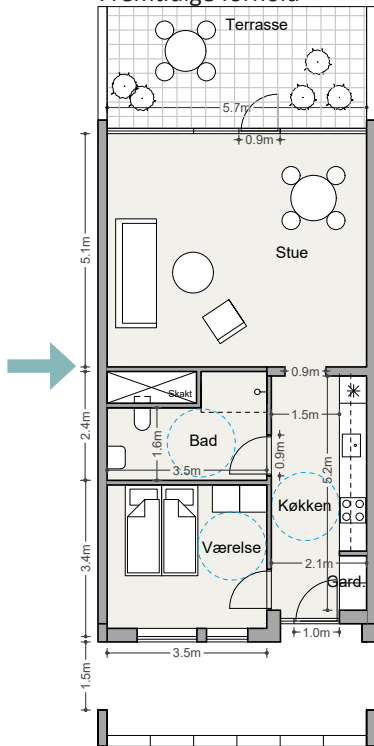
Type I

Eksisterende forhold



Type I
3V ca. 71 m²

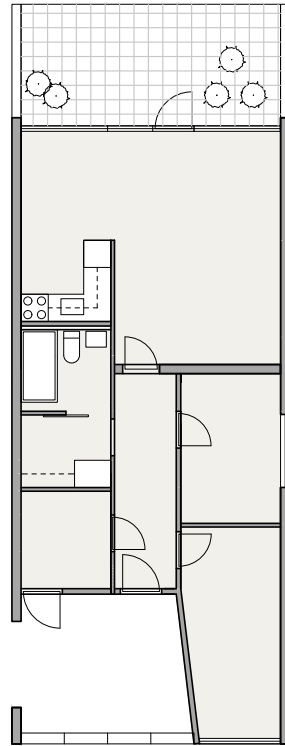
Fremtidige forhold



Type I - 5 stk. (stuen)
2V ca. 77 m²

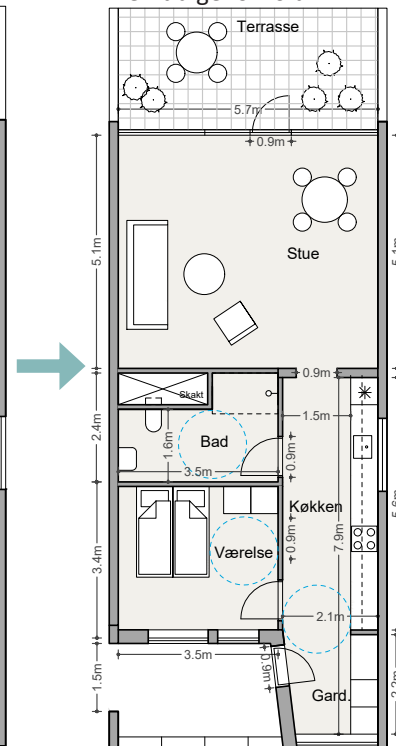
Type I-gavl (stueetage)

Eksisterende forhold



Type I - 1 stk. i gavl (stuen)
3V ca. 78 m²

Fremtidige forhold



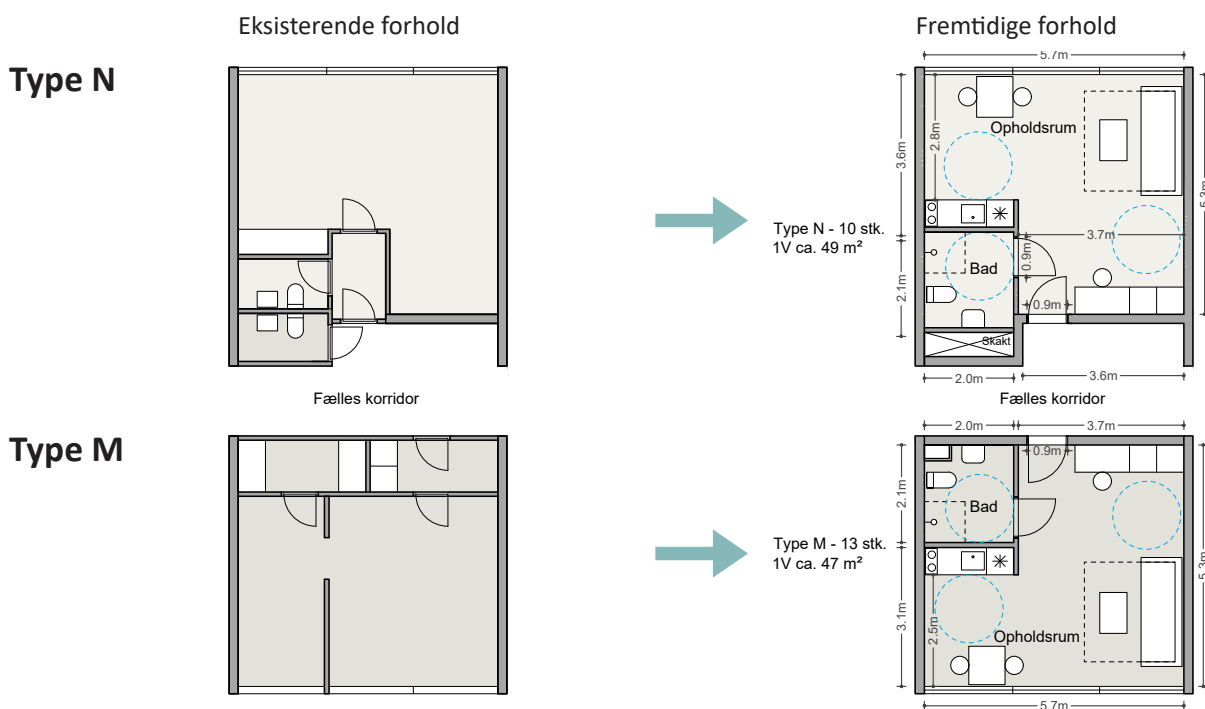
Type I - 1 stk. i gavl (stuen)
2V ca. 85 m²

Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype M og N - ombyggede tilgængelige ungdomsboliger - ungdomsboligfællesskab

På 1. sal i den sydligste del af Langhuset ombygges de nuværende ungdomsboliger, beboerhotelværelser og den nuværende "klinikgang" til to nye ungdomsboligfællesskaber med

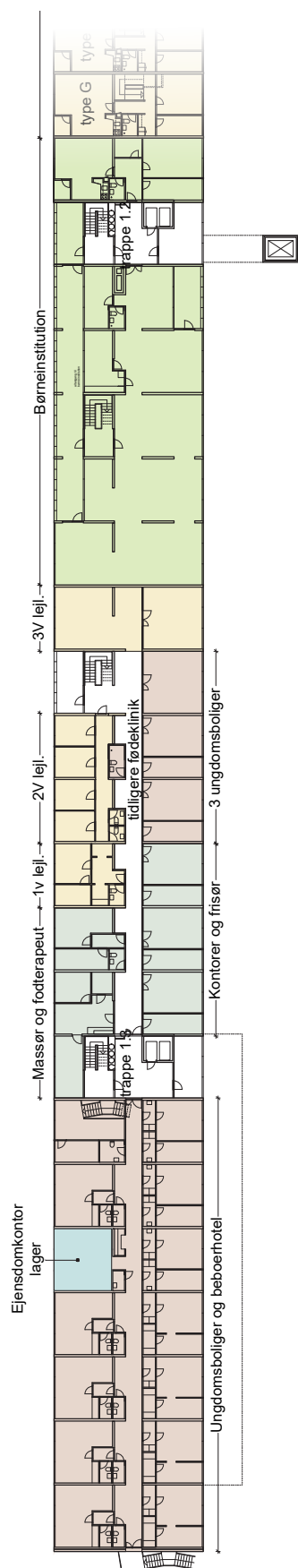
i alt 23 stk. etværelseslejligheder med eget bad og trinette-køkken, og med tilhørende fællesareal. Alle ungdomsboliger udføres som tilgængelige boliger.



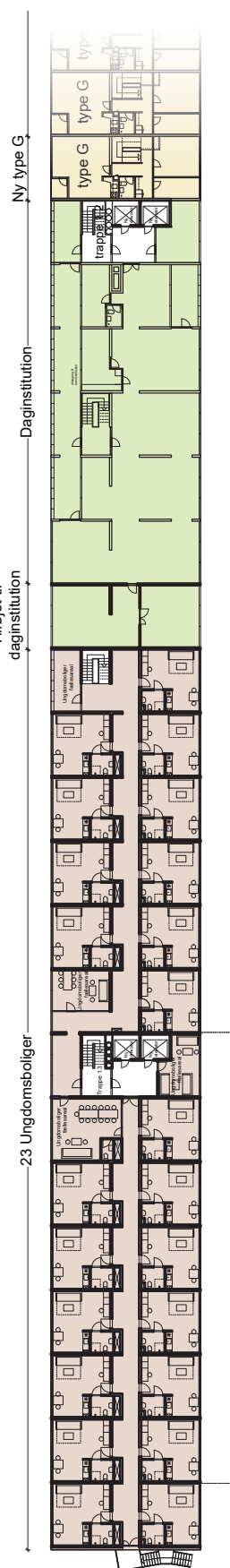
Helhedsplanen for Langhuset

Boligtype M og N - ombyggede tilgængelige ungdomsboliger - ungdomsboligfællesskab

Langhuset, boligtype M og N - eksisterende forhold med ungdomsboliger og fællesarealer, inklusiv beboerhotel og fødeklinik.



Langhuset, boligtype M og N - fremtidige forhold, hvor beboerhotel og tidligere fødeklinik er fjernet for at give plads til 23 nye ungdomsboliger og fællesarealer.



Helhedsplanen for Langhuset

Facader

Langhusets arkitektur er tidstypisk og gennemført modernisme. Huset fremstår med sine otte etager som en markant helhed med gode og fine proportioner. Særligt karakteristisk ved Langhuset er de enkle og præcise facader, som mod øst varieres af de to markante svalegange, der går hele vejen fra syd- til nordgavl. Mod vest giver de forskellige boligtypers altanplacering variation og dybde i den lange huskrop.

Facaderenoveringen respekterer tankerne bag den oprindelige arkitektur. Der bliver ikke ændret på husets overordnede rytme og proportioner. Men der bliver tilføjet ny efterisolering med nye overflader og farver, der både er nutidige og samtidig inspireret af den oprindelige arkitektur.



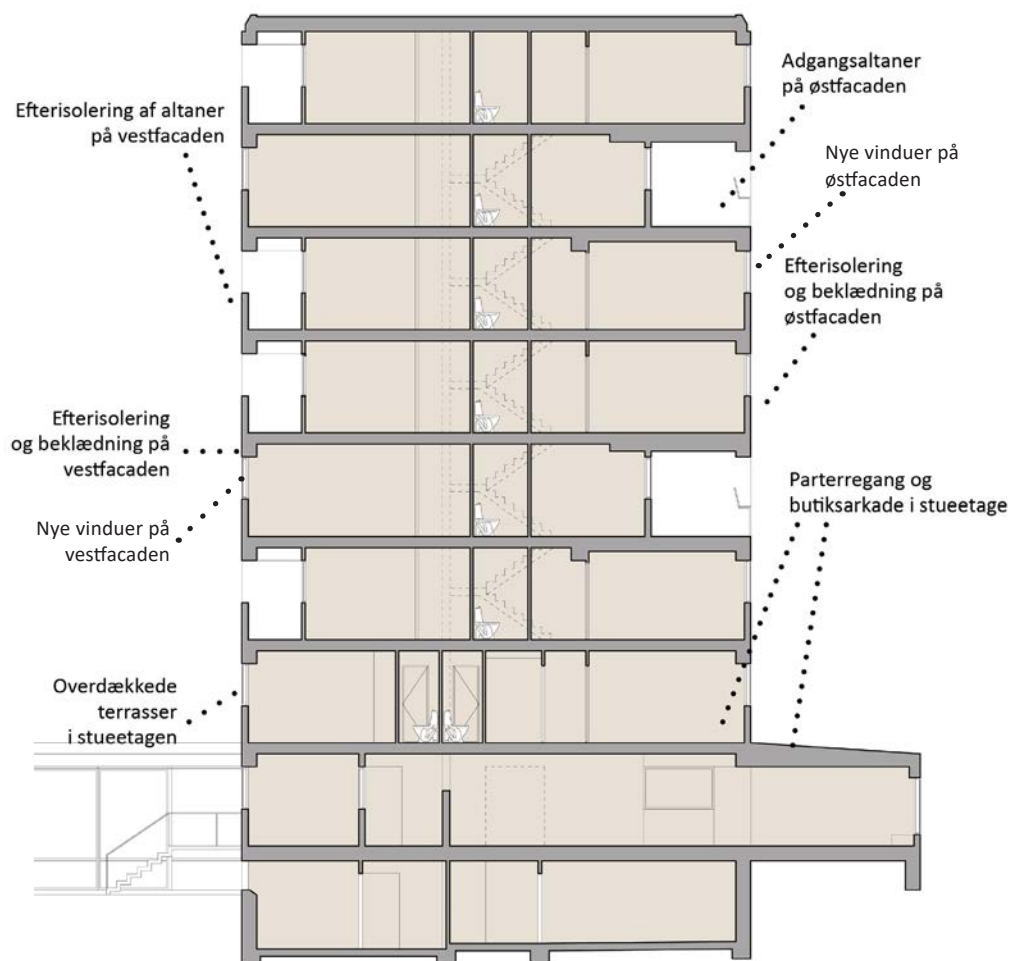
Prøvevisualisering af øst-facaden.

På YouTube kan du se en video med en animation af, hvordan Langhuset kan komme til at se ud efter renoveringen.

Indtast denne webadresse i din internet-browser

qrs.ly/f3cqpsl

eller skan denne QR-kode med din mobil



Helhedsplanen for Langhuset

Facader



Vest-facaden.



Vest-facaden.

Helhedsplanen for Langhuset

Øst-facade og fællesrum med tilhørende tagterrasse



Øst-facaden.

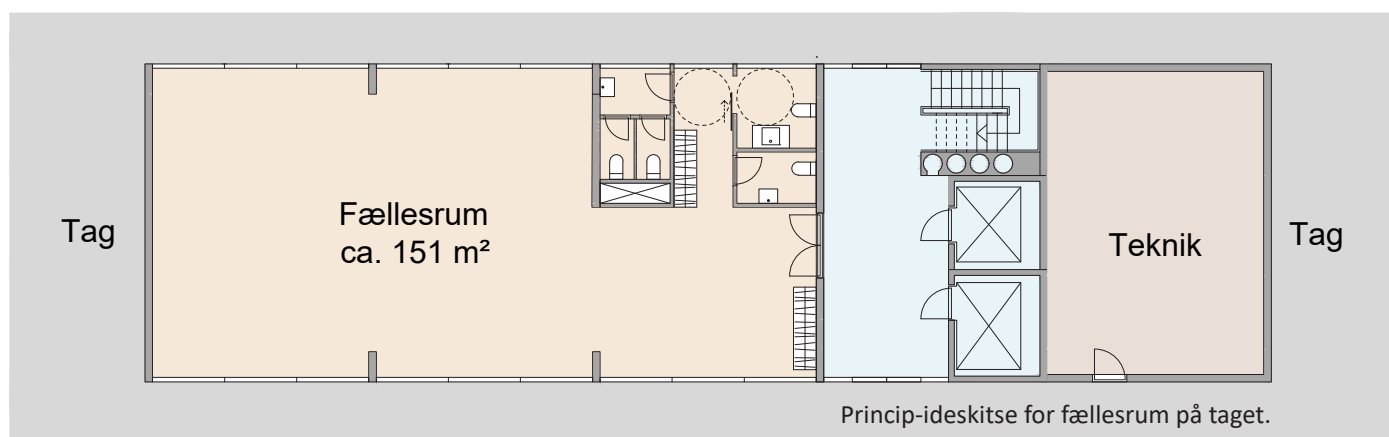
Fællesrum med udsigt

I forbindelse med helhedsplanen giver Landsbyggefonden særskilt støtte til et fælleslokale. Det giver mulighed for at placere et nyt fællesrum et af de mest attraktive steder i Carlsro – på taget af Langhuset.

Fællesrummet vil få en fantastisk udsigt over området og vil kunne rumme de beboeraktiviteter, som afdelingen ønsker. I forbindelse med fællesrummet kan der være adgang til tagterrasse og væksthuse, som kun er åben for brugerne af fællesrummet.

Der vil blive inviteret til workshops, hvor der bliver mulighed for at fremlægge ønsker og visioner for brugen af fællesrummet.

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på fællesrummet og tagterrassen på side 49.



Princip-ideskitse for fællesrum på taget.

Helhedsplanen for Langhuset

Svalegangene



Prøvevisualisering.

Mere hjemlighed på svalegangene

Svalegangene på 3. og 6. sal i Langhuset er oprindeligt tænkt som en livlig 'landsbygade', der giver adgang til 'byens boliger'.

Funktionen som adgangsvej til tre forskellige etager er en fin tanke. Men svalegangene har ikke den variation og hjemlighed, der skal til for at skabe en tryk adgang til boligerne.

I helhedsplanen får svalegangene en ny indretning og nye overflader med fokus på bedre støjdemping. Der bliver tilføjet variation med opholdsområder og grønne planter, der skærmer mod vind og vejr.

De nuværende barnevognsrum bliver tilføjet lejlighederne, og arealet bliver brugt til boligernes nye køkken, der vender ud mod svalegangen. Det vil skabe mere liv og tryghed.

Nye elevatorer

De eksisterende to små og nedslidte elevatorer i hver opgang udskiftes til to større, og den nedslidte elevator midt for Langhuset fjernes som afslutning på renoveringsprojektet.

Tæt ved elevatorerne – på fællesaltanerne mod vest – vil der være mulighed for at kunne opbevare sin klapvogn eller barnevogn aflåst.

Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Ved en eventuel forbedring af svalegangene vægtes støjdemping højest.

Det er ekstremt lydt, når folk råber eller kører på løbehjul over svalegangen.

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på svalegangenes indretning på side side 49.

Udearealer

De grønne arealer

Udearealerne ved Langhuset opgraderes med fornyelse og variation i rum og funktioner. Der tilføres ny beplantning, belægninger og belysning, som understøtter de nye rum og funktioner.

Lokal afledning af regnvand

Det er efterhånden helt almindeligt, at håndtere kraftig regn lokalt på stedet hvor den falder. I stedet for at etablere dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, forsinkes, fordampes, nedsives eller genanvendes regnvandet der, hvor det falder.

Den lokale håndtering af regnvand er ikke kun med til at løse problemet med overbelastede kloaksystemer, men også en rigtig god tilføjelse til byrum, hvor regnvandsløsninger kan medvirke til at skabe liv og variation mellem husene.

I Carlsro vil en løsning med mere vild natur være et oplagt valg.



Resultat fra spørgeundersøgelsen foråret 2021

Særligt beplantning i form af fx træer, buske græsplæner og blomster samt stier og belægninger, som fx asfalt og fliser, vægtes af mange beboere.



Er rigtig glad for de nye blomsterarealer. Det giver god mening, og de pynter - flere af dem tak :-)



Referencebilleder

Læs mere om muligheden for at få indflydelse på udendørs arealerne på side 49.

Økonomi og proces

Støttede og ustøttede arbejder

Overordnet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 885.400.000 kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 292.871.000 kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – de støttede arbejder. For Carlsros vedkommende har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på -70 kr./m²/år, altså en reel huslejenedsættelse. De støttede arbejder på ca. 292.871.000 kr. omregnes til et årligt driftsstøttelån på 10.717.000 kr.

De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 592.479.500 kr.

Huslejberegning

Huslestigningen i kr. svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har for Carlsros samlede driftsbudget. Carlsro har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Og da helhedsplanen indeholder en del vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift. Derudover åbner helhedsplanen op for tilskud fra RAB/Landsbyggefonden og for kapitaltilførsel.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan de forskellige tilskud mv. nedbringer den samlede sum, der skal finansieres ved et realkreditlån.

Samlet anlægssum	885.351.000 kr.
Tilskud fra henlæggelser	-48.000.000 kr.
Tilskud fra RAB/Landsbyggefonden	-24.030.000 kr.
Kapitaltilførsel	-1.500.000 kr.
I alt til finansiering ved realkreditlån	811.821.000 kr.

Et 30-årigt realkreditlån på 811.821.000 kr. vil have en forventet årlig ydelse på ca. 35.902.000 kr.

Hvis helhedsplanen gennemføres, vil vedligeholdelsesudgifterne falde, da en renoveret afdeling er billigere at drifte. Landsbyggefonden har meldt ud, at Carlsro, hvis helhedspla-

nen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger til selskabets dispositionsfond på udamortiserede lån og for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan driftsbesparelser, div. fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Carlsros driftsbudget.

Samlet årlig omkostning	35.902.000 kr.
Besparelse i driften	-7.200.000 kr.
Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån	-771.000 kr.
Fritagelse for indbetaling af G-indskud	-3.266.000 kr.
Årligt driftsstøttelån	-10.717.000 kr.
Nødvendig merindtægt fra huslejen	13.948.000 kr.

Landsbyggefondens driftsstøtte

Landsbyggefondens driftsstøtte er fast de første fire år, hvorefter den nedtrappes med 9 kr./m²/år. Herudover stilles der krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet stiger hvert år med ca. 2 %.

Huslestigningen træder i kraft, efter bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil således blive fastsat på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt.

Honorar til DAB og sagens øvrige rådgivere

Når der ydes særlig rådgivning, ligger dette uden for den almindelige administrationsopgave, som DAB varetager.

DAB's honorarsatser fastlægges årligt af DAB's bestyrelse. DAB's bestyrelse udgøres af 11 beboere fra boligselskaberne, DAB administrerer, samt to borgmestre og to eksterne medlemmer. Desuden indgår en medarbejderrepræsentant og en repræsentant fra ejendomsfunktionen i bestyrelsen. Og derudover deltager den øverste ledelse i DAB i alle bestyrelsesmøder. Beboernes valgte repræsentanter har altid flertal i DAB's bestyrelse.

De rådgivere, der er tilknyttet projektet, har ved et tidligere udbud vundet retten til at arbejde med byggesager for DAB og efter DAB's rammeaftale. Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne, har den rette størrelse, de rette medarbejdere og orden i økonomien til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. I rammeaftalerne udvælges rådgiverne efter deres økonomiske og faglige formåen, kvaliteten i opgaven (set på tidligere projekter) samt det tilbudte honorar. Rådgivernes honorar er en

procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer

Når et byggeprojekt på over 40 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde, entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde, rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud. Udvælgelsen sker ad to omgange. Først en prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og derefter en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes.

De firmaer, der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der mellem tre og fem firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind

med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris. DAB's erfaring er, at man på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidig beboernes ønsker.

Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når den bliver åbnet, end opbygningen gjorde på tegningerne.

Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftalte niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning.

Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

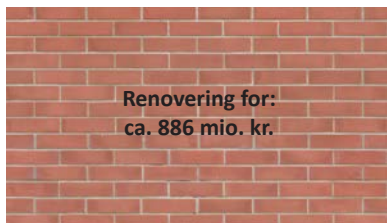
Hvis du stemmer 'ja' eller 'nej'

HVIS DU STEMMER JA

Fremtidig husleje:
Gennemsnit +23,1 %



Renovering for:
ca. 886 mio. kr.

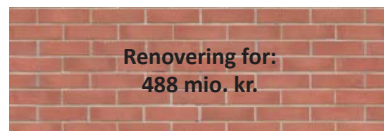


HVIS DU STEMMER NEJ

Fremtidig husleje:
+ 32,7 %



Renovering for:
488 mio. kr.



Hvis du stemmer ja

I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser, et 'Ja' til helhedsplanen vil betyde.

Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Carlsro i mange år fremover med en smuk arkitektur og gode boliger til glæde for alle.

Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de udstøttede arbejder. Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Carlsro bidrager selv med 48 mio. kr. fra henlæggelserne og gennemfører desuden besparelser i driften, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen - i gennemsnit - kommer til at stige med 23,1 %.

Som tidligere nævnt, stiller Landsbyggefonden en række særlige krav, når de yder støtte. Når Landsbyggefonden støtter en helhedsplan for Carlsro, kræver de derfor samtidig, at huslejestigningen differentieres, så den fremtidige husleje kommer til at afspejle det lejedes værdi. Samtidig betinges det, at der tages hensyn til, hvor mange renoveringsarbejder der bliver gennemført i den enkelte boligtype. Det betyder i praksis, at huslejestigningen i rækkehusene vil blive mindre end 23,1 %, og at huslejestigningen for boligerne i Langhuset vil blive større end 23,1 %.

Hvis du stemmer nej

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej uden om en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja' eller forkastes med et 'nej'.

De mest nødvendige renoveringsarbejder, der er behov for at udføre i afdelingen, koster ca. 488 mio. kr.

Hvis helhedsplanen ikke vedtages, siger afdelingen "nej tak" til 293 mio. kr. i økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, Rødovre almennyttige Boligselskab og Rødovre Kommune.

Hvis der stemmes 'nej' til helhedsplanen, er det, der ikke gennemføres:

- Nye køkkener i Langhuset.
- Ombyggede og totalrenoverede boliger i Langhuset.
- Sammenlagte og totalrenoverede boliger med ny gulvkonstruktion i D- og E-rækkehusene.

(Bemærk, listen er ikke udtømmende. Den fulde liste kan ses på næste side).

Afdelingen vil fortsat kunne anvende en del af henlæggelserne til at renovere for, men ikke nær så meget, som hvis helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. Der vil således kun kunne anvendes 15 mio. kr. af henlæggelserne i stedet for de 48 mio. kr.

Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den nødvendige renovering medfører, at huslejen i gennemsnit stiger med 32,7 % samtidig med, at det stadig er en 'gammel' afdeling, der løbende skal renoveres. Som nævnt i afsnittet "Hvis du stemmer ja" medfører et 'ja' til helhedsplanen, at huslejen i gennemsnit vil stige med 23,1 %.

Tabellen på næste side viser forskellene mellem et JA og et NEJ til helhedsplanen.

Økonomi og husleje

Forskellene på et 'ja' og et 'nej'

Langhuset	JA	NEJ
Fællesområde på tag	X	
Renovering af facader, vinduer, gavle og kælder	X	X
Delvis inddækning af svaler- og søjlegange	X	
Etablering af seks nye store elevatorer	X	
Forbedring af lydforhold i lette lejlighedsskel	X	X
Omdannelse af boliger inkl. nye køkkener mv.	X	
Nye badeværelser og installationer	X	X
Opgradering af elinstallationer i fællesområder	X	X
Nye stigstrenge for vand samt afløb/faldstammer	X	X
Nyt varmeanlæg inkl. renovering af varmecentral	X	
Nyt ventilationsanlæg	X	X
Renovering af kloakker	X	X
Forbedring af udearealer og gennemgang	X	
Rækkehuse A, B og C		
Nye tage inkl. isolering mv.	X	X
Renovering af facader og gavle	X	X
Renovering af installationer og kloakker	X	X
Rækkehuse D og E		
Nye tage inkl. isolering mv.	X	X
Renovering af facader, vinduer og gavle	X	X
Omdannelse til nye boligtyper inkl. gulvkonstruktion, bad, køkken mv.	X	
Nyt ventilationsanlæg	X	
Renovering af installationer og kloakker	X	X

Boligstøtte fra Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: 70 12 80 63.

Da beregningen er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, er det desværre ikke noget, der kan beregnes generelle eksempler på, som kan vises her.

Besparelse på vand og varme

I forbindelse med helhedsplanen monteres der vandmålere i hver bolig. Det er et lovkrav, at der skal installeres målere, også selvom vandinstallationen ikke udskiftes. Erfaringen viser, at man kan spare op til 20 % på sin vandregning, da man ofte bliver mere bevidst om sit forbrug, når det kan aflæses.

I forbindelse med, at der bliver udskiftet vinduer og efterisolering i boligerne, betyder det, at der kommer en besparelse på varmeregningen. En gennemsnitlig bolig vil kunne spare op mod 25 % i forbrug til opvarmning.

Alt i alt betyder det, at en gennemsnitlig bolig i Carlsro vil kunne spare op mod 200 kr. om måneden på vand og varme. Hvor meget, I reelt kommer til at spare, afhænger dog af forbrugsmønsteret, som er meget individuelt.

Huslejekonsekvenser

Huslejekonsekvenser

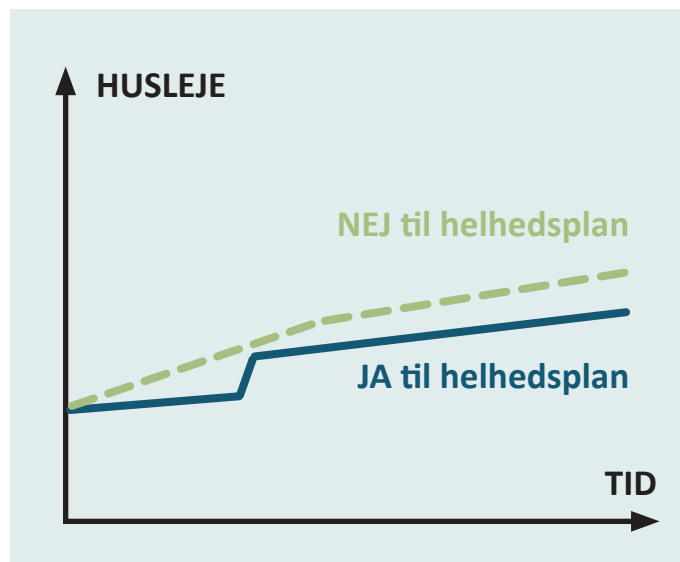
Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslejestigningen som tidligere nævnt af flere faktorer, herunder:

- Hvor stor en del af arbejdet kan støttes af Landsbyggefonden – afhænger af fordelingen mellem de støttede og ustøttede arbejder.
- Differentieret husleje er et krav fra Landsbyggefonden. Det lejedes værdi af et rækkehus er højere (herlighedsværdi), end det lejedes værdi af en etagebolig, og det skal afspejles i den fremtidige husleje.
- Rødovre Kommune har oplyst, at de anser en husleje i Langhuset, der overstiger 1.200 kr./m² (2021-niveau) for værende ikke-konkurrencedygtig i forhold til almindelig udlejning.

På side 47 i temaavisen kan du se, hvilken huslejestigning der kommer i din boligtype. HUSK at huslejen, vi viser i temaavisen, er beregnet på 2021-niveau og er inkl. den huslejestigning på 2,27 % for vandinstallation i rækkehusene, der allerede er godkendt på et afdelingsmøde. Du kan derfor ikke genfinde den husleje, du betaler i dag, når du kigger i temaavises huslejberegninger.

Din husleje vil stige, når du flytter tilbage til din bolig (hvis din boligrenovering er omfattet af genhusning), eller når arbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil blive beregnet på baggrund af den faktiske husleje på det tidspunkt.

Konsekvens for huslejen på længere sigt



Hvis der stemmes 'ja' til helhedsplanen, vil huslejen i gennemsnit stige med 23,1 %.

Hvis der stemmes 'nej', vil de nødvendige renoveringsarbejder fordeles over en årrække, så huslejestigning i sidste ende vil være højere end ved et 'ja'.

Bemærk: Grafen viser ikke de faktiske fremtidige huslejestigninger, men blot forventningerne til huslejens fremtidige udvikling.

Huslejekonsekvenser

Rækkehuse type A, B og C			
Boligtype	Husleje pr. 1.10.2020 inkl. tidligere godkendt stigning på 2,27 %	Husleje efter stigning på 20 %	Husleje efter, i kr./m²/år
2 rum - Type A - 57,35 m ²	kr. 4.995	kr. 5.994	1.254
3 rum - Type B - 68,5 m ²	kr. 5.801	kr. 6.961	1.219
4 rum - Type C - 79,65 m ²	kr. 6.499	kr. 7.799	1.175

Langhuset			
Boligtype	Husleje pr. 1.10.2020 inkl. godkendt stigning på 2,27 %	Husleje efter stigning på 26 %	Husleje efter, i kr./m²/år
3 rum - Type B, 4. sal - 85,05 m ²	kr. 6.407	kr. 8.073	1.139
3 rum - Type B, 7. sal - 85,05 m ²	kr. 6.568	kr. 8.275	1.168
3 rum - Type C, 2. sal - 85,05 m ²	kr. 6.363	kr. 8.018	1.131
3 rum - Type C, 5. sal - 85,05 m ²	kr. 6.520	kr. 8.215	1.159
3 rum - Type G, 1. sal - 85,05 m ²	kr. 6.247	kr. 7.871	1.111
3 rum - Type E, stuen - 76,59 m ²	kr. 5.751	kr. 7.246	1.135
3 rum - Type E, 3. sal - 76,59 m ²	kr. 6.028	kr. 7.595	1.190
3 rum - Type E, 6. sal - 76,59 m ²	kr. 6.168	kr. 7.772	1.218
2 rum - Type F, stuen - 62,53 m ²	kr. 4.827	kr. 6.082	1.167
2 rum - Type A, 3. sal - 58,6 m ²	kr. 4.757	kr. 5.993	1.227
2 rum - Type A, 6. sal - 58,6 m ²	kr. 4.882	kr. 6.152	1.260

Langhuset - nye boliger			
Boligtype		Ny husleje	Ny husleje, i kr./m²/år
1 rum - Type M ungdom, 1. sal - ca. 47 m ²		kr. 4.661	1.190
1 rum - Type N ungdom, 1. sal - ca. 49 m ²		kr. 4.900	1.200
2 rum - Type A+b, 3. sal - ca. 59 m ²		kr. 5.919	1.204
2 rum - Type A+b, 6. sal - ca. 59 m ²		kr. 6.123	1.245
2 rum - Type I, stuen - ca. 77 m ²		kr. 7.636	1.190
2 rum - Type I, gavl stuen - ca. 85 m ²		kr. 8.358	1.180
2 rum - Type H, 1. sal - ca. 76 m ²		kr. 7.473	1.180
3-4 rum - Type A+A, 3. sal - ca. 107 m ²		kr. 10.433	1.170
3-4 rum - Type A+A, 6. sal - ca. 107 m ²		kr. 10.700	1.200
3-4 rum - Type D+k, 1. sal - ca. 110 m ²		kr. 10.542	1.150
3-4 rum - Type D+k, 2. sal - ca. 110 m ²		kr. 10.633	1.160
3-4 rum - Type D+k, 4. sal - ca. 110 m ²		kr. 10.817	1.180
3-4 rum - Type D+k, 5. sal - ca. 110 m ²		kr. 10.908	1.190
3-4 rum - Type D+k, 7. sal - ca. 110 m ²		kr. 11.000	1.200
3-4 rum - Type C+l, 2. sal - ca. 112 m ²		kr. 10.827	1.160
3-4 rum - Type B+l, 4. sal - ca. 112 m ²		kr. 11.013	1.180
3-4 rum - Type C+l, 5. sal - ca. 112 m ²		kr. 11.107	1.190
3-4 rum - Type B+l, 7. sal - ca. 112 m ²		kr. 11.200	1.200

Rækkehuse type D, E - nye boliger			
Boligtype		Ny husleje	Ny husleje, i kr./m²/år
2 rum - Type D1 - ca. 69 m ²		kr. 8.050	1.400
2 rum - Type D2 - ca. 72 m ²		kr. 8.400	1.400
4 rum - Type D3 - ca. 93 m ²		kr. 10.463	1.350
2 rum - Type D4 - ca. 64 m ²		kr. 7.467	1.400
2 rum - Type E1 - ca. 54 m ²		kr. 6.300	1.400

Byggeproces og tidsplan

Tidsplan

Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet godkende projektet og dets økonomi løbende.

Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af Skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Carlsros beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Carlsro kan få støtte til projektet fra både kommunen og Landsbyggefonden.

Når helhedsplanen er godkendt af beboerne, arbejdes der videre med projektet, så detaljerne kommer på plads, projektet kan sendes i udbud, og entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og dermed påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B. Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen.

Når Skema B er godkendt, kan arbejdet gå i gang.

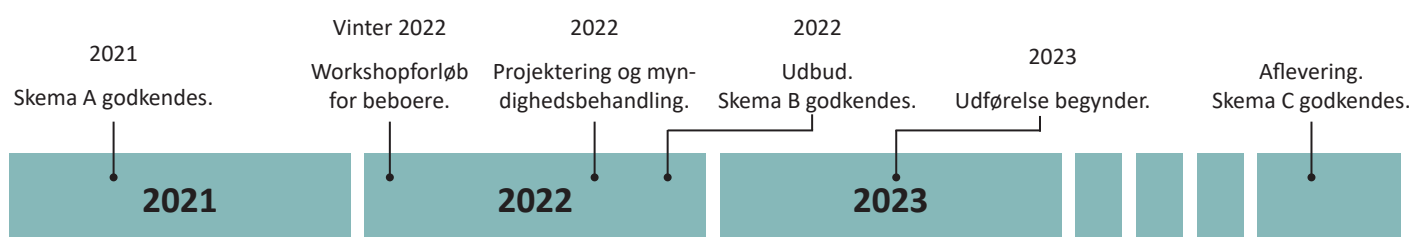
Renoveringen udføres i etaper

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i en række etaper. Vi ved endnu ikke, hvor mange boliger hver etape omfatter, eller hvor i afdelingen byggeriet starter. Det afhænger bl.a. af, hvor mange boliger der vil være til rådighed til genhusning.

Det betyder, at ikke alle beboere skal genhuses på én gang, og kun en mindre del af afdelingen bliver forstyrret af renoveringsarbejdet i hver etape.

Hvis du skal genhuses, vil alle arbejder i din bolig være afsluttet inden du flytter tilbage. Det må dog påregnes, at der kan være arbejder på fællesarealer, der stadig er i gang efter tilbageflytning. De arbejder, der skal udføres i udearealerne, vil ske uafhængigt af arbejderne i boligerne.

Hvis den nuværende tidsplan følges, vil processen kunne se således ud:



Håndtering af gener

I en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. I vil også opleve gener, selvom I bliver genhuset i den periode, din egen bolig bliver renoveret, da der bygges både før og efter din genhusning. Det er derfor høj prioritet for både afdelingsbestyrelsen, styregruppen, DAB og sagens rådgivere at sørge for, at disse gener bliver så få og kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.

Udførelsen af renoveringen vil blive planlagt med fokus på beboerne, så entreprenørerne og håndværkerne tager størst muligt hensyn. Derfor vil byggeriet også blive opdelt i etaper, så ikke hele afdelingen er påvirket af byggearbejder på én gang.

Inden byggeriet går i gang, vil alle beboere modtage information via odelte varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes omkring ens bolig. Inden opstart af en etape vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende.

Indflydelse og valgmuligheder

Workshopforløb for beboerne

Alle beboere inviteres til at deltage i et workshopforløb, hvor I får mulighed for at komme med input til konkrete dele af projektet.

På workshops får I f.eks. mulighed for at videregive ønsker om:

- Indretning af svalegangene i Langhuset
- Fælleslokale og tagterrasse på Langhusets tag
- Udearealer

På workshopkene vil der blive fremlagt visioner og ønsker, som vi gerne vil drøfte og udvikle i samarbejde med jer.

Der afholdes workshops i løbet af vinteren 2021/22. I vil modtage invitation til at deltage i workshopforløbene, når vi er tættere på.

Beboervalg i køkkener og badeværelser

Når der bliver renoveret køkkener og badeværelser, er det naturligt, at en del beboere gerne vil have indflydelse på, hvordan resultatet bliver. Indretningen er fast, men der vil være mulighed for at vælge flisefarver på badeværelset og fronter til køkkenet.

Styregruppen vil udvælge forskellige farver og fronter, som I efterfølgende kan vælge imellem. Styregruppen vil samtidig beslutte, hvilken farve og front der skal være standardløsningen.

I forbindelse med at arbejdet skal udføres, vil I få mulighed for at se prøver med køkkenelementer med de forskellige fronter, ligesom der også vil være fliseprøver til badeværelset.

Når I har kigget på prøverne, kan I udfylde et beboervalgs-kema og med det meddele, hvilke elementer I ønsker i jeres nye køkken og badeværelse.

Hvis I ikke vælger noget, vil I få monteret standardløsningen, som styregruppen har besluttet. Standardløsningen vil også blive monteret i de boliger, hvor beboeren ikke kommer tilbage.

I vil blive informeret nærmere om beboervalg, når vi er tættere på.



Genhusning

Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at nogle af afdelingens beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 10 måneder. Alle beboere i Langhuset skal genhuses, i rækkehusene vil det udelukkende være beboerne fra boligtype D og E, som skal genhuses.

Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Carlsro. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt senest et år inden byggesagens opstart.

I forbindelse med boligsammenlægningerne vil de nye boliger blive større. Det kan medføre, at en beboer ikke ønsker at flytte tilbage til boligen efter endt genhusning. Hvis dette er tilfældet, kan beboeren ønske at flytte permanent til en anden bolig i afdelingen eller i selskabet.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet, hvis der ikke er beboere i Carlsro, som ønsker at flytte ind i disse permanent. Udlejningen sker ifølge gældende regler.

Genhusningssamtalen

Alle beboere, der er berørt af genhusningen, vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Det vil sige alle beboere i rækkehusene D og E og alle beboere i Langhuset.

Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen – herunder hvis beboeren ikke kan beholde sin nuværende bolig i forbindelse med ombygning. Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen.

Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder i afdelingen.

Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Carlsro, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger, selvom boligantallet reduceres med 70 boliger.

Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytningen i forbindelse med genhusningen, og udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning. Hvis der er behov for ekstra flyttehjælp på grund af alder og/eller handicap, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Ønsker du selv at varetage din flytning, er dette også en mulighed. Vælger du selv at varetage din flytning, skal du afholde alle udgifter til flytningen selv. Du vil få udbetalt en flyttegodtgørelse, hvis du selv klarer flytningen. Flyttegodtgørelsen er på 1.000 kr. pr. rum plus 1.000 kr. for køkken.

Planlægning af genhusning



Behandling af persondata

Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling

Håndtering af persondata

Som beboer i en boligafdeling, der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

3D-fotoregistrering

For at sikre, at alle nødvendige oplysninger for byggesagen medtages, vil registreringen blive foretaget med et 3D-kamera, der skanner rummet i sin helhed.

Har du personlige ejendele (eksempelvis fotos af familie, medicin eller lignende), som du ikke ønsker skal medtages på fotos, så fjern dem gerne inden prøvetagning.

Byggesagens registrering vil alene indeholde adresse og IKKE navn, tlf.nr. eller lignende. Fotos anvendes sammen med oplysninger fra de øvrige boliger, der bliver registreret, til at vurdere de bedste og mest optimale løsninger for projektet.

Fotos fra din bolig kan eventuelt blive anvendt i den samlede rapport, dog uden tilknytning af adresse.

Behandling af dine data

Håndtering af fotos varetages af rådgivergruppen og DAB. Fotos fra din bolig kan eventuelt senere blive anvendt i et offentligt udbud til entreprenører som referencebilleder til eksisterende forhold, dog uden tilknytning af adresse, navn eller lignende.

Efter valg af entreprenør kan det dog blive nødvendigt at oplyse adressen for registreringen, således at registreringerne indgår i planlægningen af det arbejde, der skal udføres i den enkelte bolig.

Videreformidling vil ske via en såkaldt projektweb (internet-plattform), hvortil der kun er givet adgang til personer, som er beskæftiget med det aktuelle projekt.

Opbevaring af data

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt samme lovgivningsmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

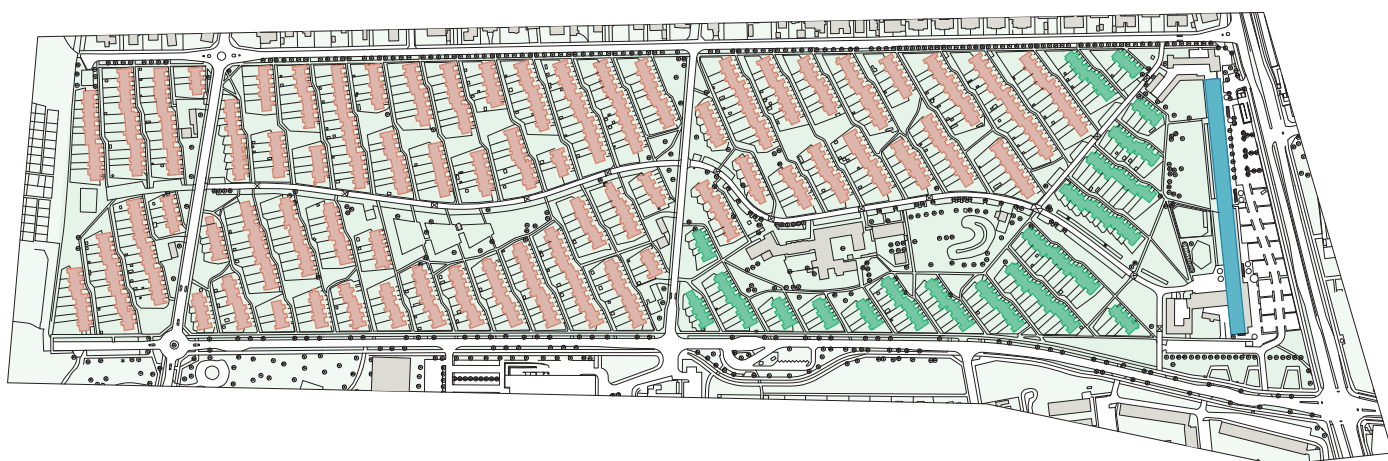
Såfremt der ønskes yderligere oplysninger om vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.

<https://www.dabbolig.dk/om-os/dabs-ydelser/persondatapolitik/persondatapolitik/>

Oversigter

Oversigtskort

- RÆKKEHUSE A, B, C
- RÆKKEHUSE D, E
- LANGHUSET



Oversigtskort

Rækkehuse D og E, eksisterende for fremtidige forhold

Eksisterende forhold

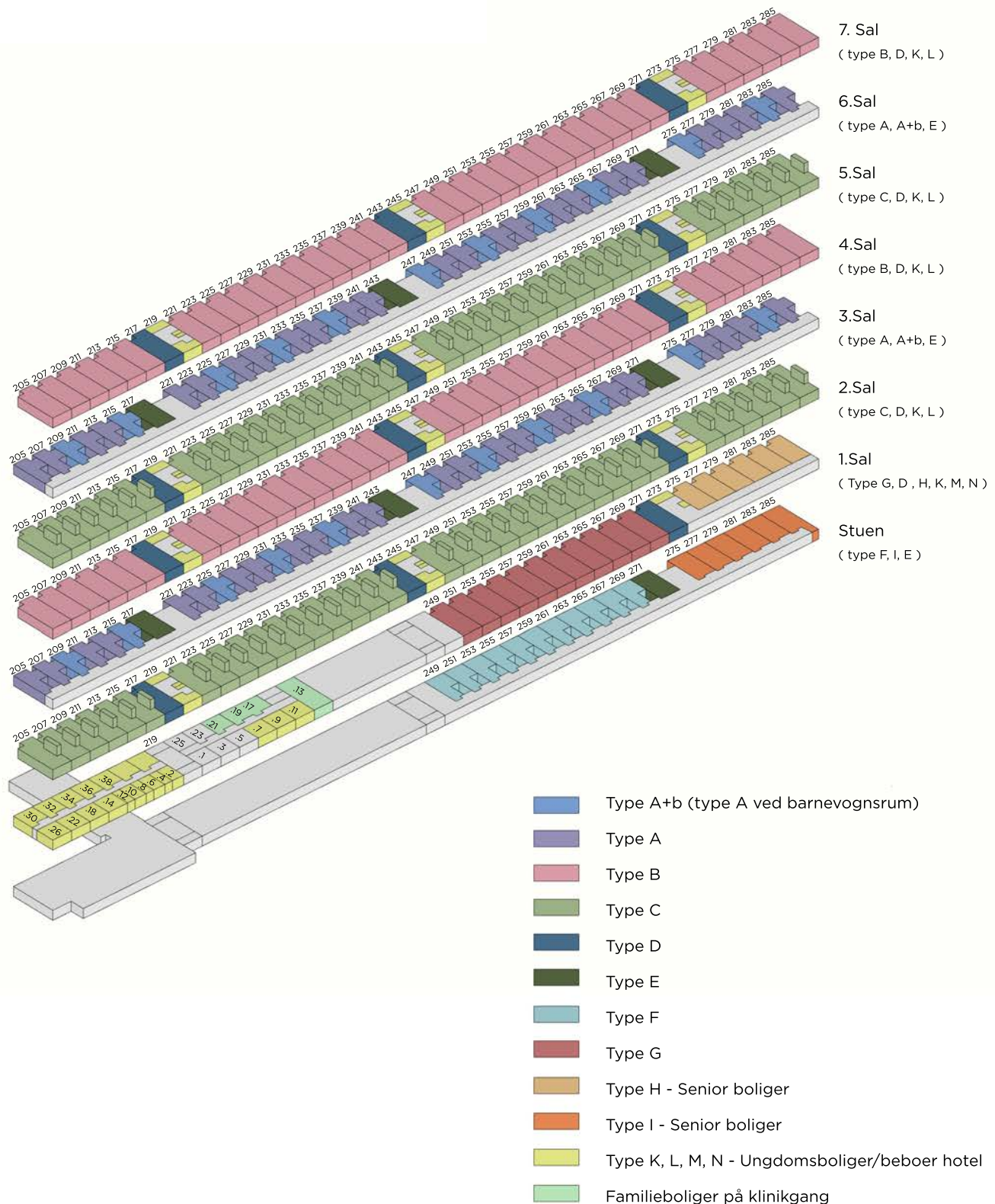


Fremtidige forhold



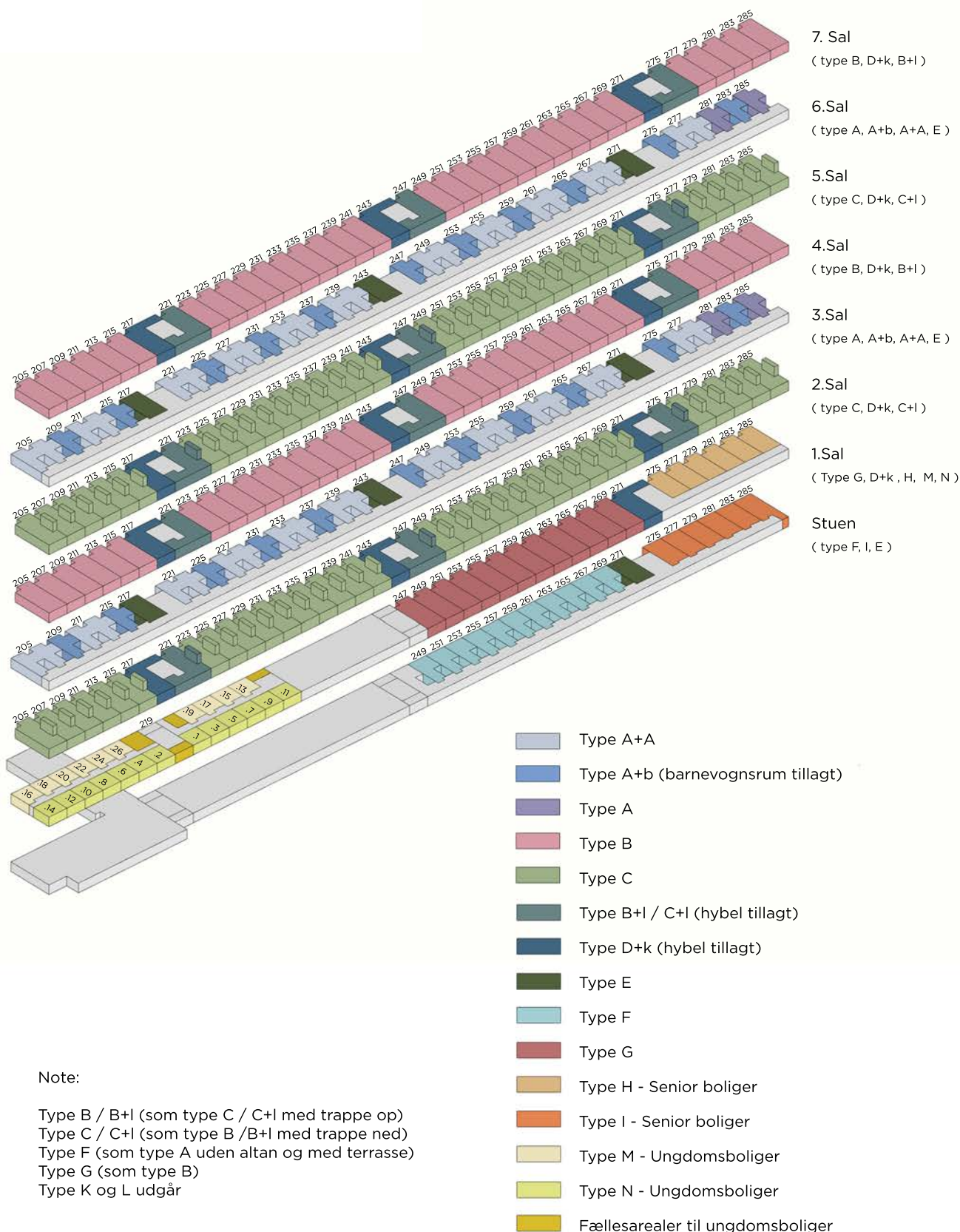
Oversigt over boligtyper i Langhuset

Eksisterende forhold



Oversigt over boligtyper i Langhuset

Fremtidige forhold



Oversigt over fordeling af boligtyper

Eksisterende forhold

Rækkehusene

Type	Antal	Areal
1V	0	-
2V	216	47-69 m ²
3V	290	72 m ²
4V	91	83 m ²
Total	597	-

Langhuset

Type	Antal	Areal
1V	38	31-44 m ²
2V	36	52-71 m ²
3V	230	59-85 m ²
4V	0	-
Total	304	-

Samlet

Type	Antal	Areal
1V	38	-
2V	252	-
3V	520	-
4V	91	-
Total	901	-

Fremtidige forhold

Rækkehusene

Type	Antal
1V	0
2V	159
3V	287
4V	121
Total	567

Sammenlagte ombyggede boliger	Areal nye sammenlagte ombyggede boliger
0	
65	Ca. 54-72 m ²
0	
30	Ca. 93 m ²
95	

Langhuset

Type	Antal
1V	23
2V	56
3V	163
4V	24
Total	266

Sammenlagte ombyggede boliger	Areal nye sammenlagte ombyggede boliger
23	Ca. 47-49 m ²
19	Ca. 59-85 m ²
11	Ca. 107 m ²
24	Ca. 107-110 m ²
77	-

Samlet

Type	Antal
1V	23
2V	215
3V	450
4V	145
Total	833

Sammenlagte ombyggede boliger	Areal nye sammenlagte ombyggede boliger
23	Ca. 47-49 m ²
84	Ca. 54-85 m ²
11	Ca. 107 m ²
54	Ca. 93-110 m ²
172	-

Hvem har lavet denne avis?

Temaavisen om helhedsplanen for Carlsro er udarbejdet af DAB med bistand fra Wissenberg Rådgivende Ingeniører og arkitektvirksomheden DOMUS arkitekter.

Både DAB og de tekniske rådgivere har stor erfaring med gennemførelse af renoveringsprojekter. Beboerne i Carlsro får derfor den nødvendige rådgivning, så der er tryghed i forløbet, og så afdelingen rettidigt får truffet de beslutninger, som skal sikre, at Carlsro fortsat kan tilbyde attraktive boliger.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab

WISSENBERG

DOMUS /
ARKITEKTER