

Etagehusene

Helhedsplan 2, badeværelser mv.
Beboerinformation og afstemning
v. Thomas Frederiksen
Projektleder, BO-VEST





Dagsorden

Helhedsplan 2 – Afstemning om helhedsplan 2

Før pausen

- Byggeudvalg og projektledelse
- Godkendelsesproces
- Indholdet af helhedsplanen
- Genhusning
- Tidsplan
- Projektets økonomi (herunder huslejekonsekvens)

Efter pausen

- Spørgsmål
- Afstemning





Byggeudvalg og projektledelse

Introduktion til persongalleriet

Byggeudvalg, AB Etagehusene

- Christel Steve Hansen
- Carsten Søgård Pedersen
- Lise Jensen
- Brian Overgaard (OB medlem)
- Peter Worning Hovgaard (Ejendomsleder)

Projektleder, BO-VEST: Thomas Frederiksen

Info og opdateringer om helhedsplanen kan altid ses her:

<https://www.bo-vest.dk/byggeri/renoveringer-og-helhedsplaner/hp2/>





Godkendelses proces

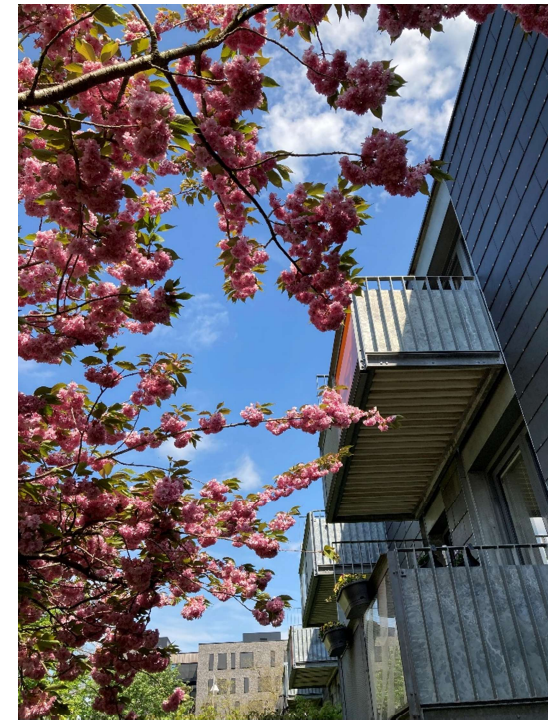
Beboergodkendelse og myndighedsgodkendelser

Beboere og organisationsbestyrelsen

- Beboerastemningsmøde Etagehusene, november 2025
- Godkendelse i Albertslund Boligselskab, november 2025

Myndigheder: Kommunen og Landsbyggefonden

- Godkendelse i Albertslund Kommune, december 2025
- Godkendelse i Landsbyggefonden, december 2025





Indhold af helhedsplan

Nødvendig renovering af badeværelserne

- Miljøsanering af badeværelser og faldstammer
 - Stofferne er ikke farlige for beboere i dagligdagen, men SKAL fjernes når der renoveres.
- Herefter etablering af vådrumsmembran, nye fliser, ny faldstamme, nyt gulvafløb, ny håndvask og nyt toilet.





Indhold af helhedsplan

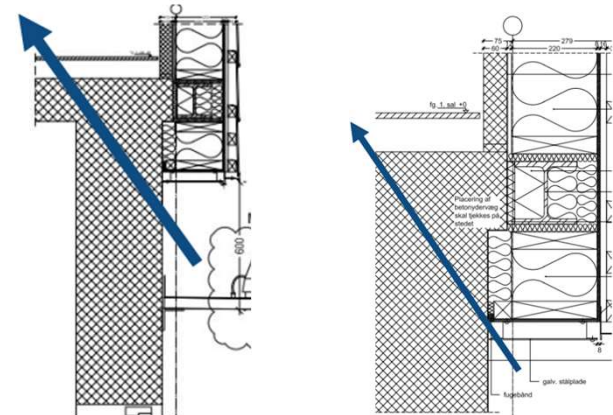
Utætte facader, kuldebroer og udskiftning af vinduer

- Kuldebroer – typisk på 1. salen ved gulvet.
- Utætheder i facaden (opleves som træk).
- Utætte dør-og vinduespartier.





- Uisolerede kældervægge og sokler
- Øvrige uisolerede bygningsdele
- Varmeanlæg – renovering af rør





Indhold af helhedsplan

En række andre problemer der skal løses

- Utætte tagnedløb
- Afskallede sokler
- Fugt i kældre





Genhusning

Hvor stort omfang?

Gælder alle beboere, på grund af badeværelsesrenoveringen.

- Miljøundersøgelser viser behov for omfattende saneringsarbejde
- Beboere skal genhuses af hensyn til sundhed (i mens renoveringen sker)
- Forventet genhusningsperiode: 2–3 måneder pr. husstand
- Udgangspunktet vil være genhusning, lokalt i afdelingen:
 - Ved ikke at genudleje ved naturlig fraflytning
 - Midlertidige pavilloner





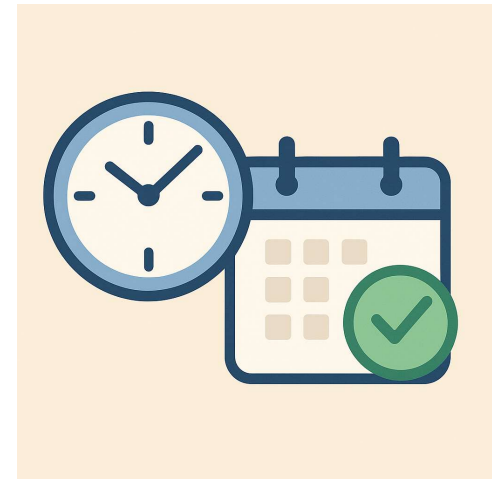
Tidsplan

Helhedsplanens planlægning og udførelse.

Procestidsplan

- | | |
|--|----------------------|
| • Beboerproces – afstemning om skema A | slut 2025 |
| • Rådgiverudbud | start 2026 |
| • Projektplanlægning og projektering | midt 2026- slut 2027 |
| • Udbud og kontrahering (og skema B) | slut 2027-midt 2028 |
| • Igangsætning af byggeriet | slut 2028 |
| • Afslutning af byggeriet | ca. 2029-2030* |

*(*afslutning afhænger af entreprenørens planlægning af arbejdet)*





Projektets økonomi

Projektudgifter og årlige ydelser

Helhedsplan, MED STØTTE

Anlægsbudget		Anslåede udgifter	Anslåede ydelses-%	Anslåede Årlig ydelse
Projektudgifter - Skema A				
Opretning (støttet)		48.251.974	3,60%	1.737.100
Forbedrings- og private arbejder (Ustøttede)		111.822.126	6,00%	6.709.000
Projektudgifter i alt		160.074.100		8.446.100





Projektets økonomi

Tilskud og egen finansiering

Helhedsplan, MED STØTTE

Emne	Engangstilskud	Anslåede ydelses-%	Anslåede Årlig ydelse
Tilpasning af ældres behov (tilskud LBF)	2.000.000	6,00%	-120.000
Egen Trækningsret	0	6,00%	0
Brug af egne henlæggelser	2.250.000	6,00%	-135.000
Reguleringskonto	0	6,00%	0
Anden finansiering / tilskud	4.250.000		-255.000
Projektudgifter i alt	160.074.100		8.446.100
Anslået årlig ydelse efter tilskud mv			8.191.100





Projektets økonomi

Huslejestigning MED Årlig Driftsstøtte fra LBF & organisationen

Helhedsplan, MED STØTTE

Emne				Anslåede Årlig ydelse
Fritagelse pligtmæssige bidrag				0
Fritagelse indbetalinger dispositionsfond				0
Huslejestøtte mv. (driftslån Manko)				-4.995.000
				-4.995.000
Anslået årlig ydelse efter tilskud mv				8.191.100
Årlig ydelse inkl. støtte og besparelser				3.196.100
Stigning i kr./m2 boligareal:			3.196.100 kr./24.366 m²=	131





Projektets økonomi

Oversigt over huslejestigning for forskellige gennemsnitsboligtyper

Helhedsplan, MED STØTTE, (131 kr./m²/år)

Antal rum	Areal totalt	Antal	Gennemsnitsareal, m ²	Stigning i kr. pr. måned
1	648	16	41	443
2	5.116	74	69	756
3	15.780	181	87	953
4	2.822	22	128	1.402
Boligoplysninger i alt	24.366	293	Gennemsnit, kr./md./bolig	909
			Gennemsnit, procent (fra 2025*)	13%

* Stigningen er beregnet ud fra afdelingens gennemsnitshusleje pr. 1-1/2025 på 1.004 kr./m²/år.





Projektets økonomi

Huslejestigning UDEN Årlig Driftsstøtte fra LBF & organisationen

Almindelig drift og vedligehold, **UDEN** STØTTE

UDEN HELHEDSPLAN	Anslåede udgifter	Anslåede ydelses-%	Anslåede Årlig ydelse
Samlede projektudgifter	160.074.100		
Brug af egne henlæggelser	-2.250.000		
Stigning i kr.pr. år, antaget 6% ydelse	157.824.100	6%	9.469.446
Stigning i kr./m2 boligareal:	9.469.446 kr./24.366 m ² =		389





Projektets økonomi

Oversigt over huslejestigning for forskellige gennemsnitsboligtyper

Almindelig drift og vedligehold, **UDEN** STØTTE, (**389 kr./m²/år**)

Antal rum	Areal totalt	Antal	Gennemsnitsareal, m ²	Stigning i kr. pr. måned
1	648	16	41	1.312
2	5.116	74	69	2.239
3	15.780	181	87	2.823
4	2.822	22	128	4.154
Boligoplysninger i alt	24.366	293	Gennemsnit, kr./md./bolig	2.693
			Gennemsnit, procent (fra 2025*)	39 %

* Stigningen er beregnet ud fra afdelingens gennemsnitshusleje pr. 1-1/2025 på 1.004 kr./m²/år.





Projektets økonomi

Oversigt over huslejestigning for forskellige gennemsnitsboligtyper

Sammenligning af huslejestigningen for helhedsplan (støttet) og Almindelig drift (uden støtte)

Antal rum	Gennemsnit, m ²	MED Helhedsplan	UDEN Helhedsplan
		Stigning i kr. pr. måned	Stigning i kr. pr. måned
1	41	443	1.312
2	69	756	2.239
3	87	953	2.823
4	128	1.402	4.154
Gennemsnit, kr./md./bolig		909	2.693
Gennemsnit, procent (2025*)		13 %	39 %

* Stigningen er beregnet ud fra afdelingens gennemsnitshusleje pr. 1-1/2025 på 1.004 kr./m²/år.



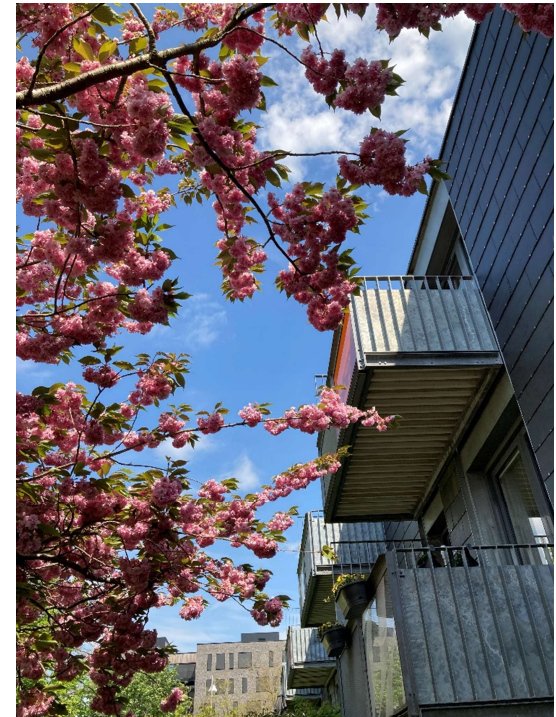


PAUSE

Få noget at drikke og en snack, vi starter igen efter 15 min.

Efter pausen

- Spørgsmål
- Afstemning om Helhedsplan eller almindelig drift





SPØRGSMÅL?





Afstemning

Helhedsplan eller indarbejdelse af udgift i drift- og vedligeholdelsesplanen?

Afdelingen og boligselskabet har ansvar for at ejendommen er vedligeholdt, hvilket løses med én af de to løsninger:

1. Helhedsplan med støtte

Huslejestigning:

131 kr./m²/år, eller ca. 13 % (+/-2%)

Svarende til ca. 909 kr./md./bolig, gennemsnitligt.

Fra nuværende leje pr. 1-1/2025 på gns. 1.004 kr./m²/år.

Husleje efter: gns. ca. 1.136 kr./m²/år. Ikrafttrædelse ca. 2030

2. Almindelig drift- og vedligeholdelsesplanen UDEN støtte

Huslejestigning:

389 kr./m²/år, eller ca. 39 %

Svarende til ca. 2.693 kr./md./bolig, gennemsnitligt.

Fra nuværende leje pr. 1-1/2025 på gns. 1.004 kr./m²/år.

Husleje efter: gns. ca. 1.393 kr./m²/år. Ikrafttrædelse budget 2027.

** Da samtlige arbejder er strengt nødvendige, kan der ikke stemmes nej!*





TAK FOR
IDAG

