

# Infomøde Helhedsplan Galgebakken

d. 25 november 2019



# Velkommen

- Infomøde hvor der er mulighed for at få en status for helhedsplanen for Galgebakken og de prøvehuse der opføres
- Der er meget information der ønskes formidlet, så beboerne kan få et samlet billede
- Mulighed for at stille spørgsmål til det præsenterede eller generelt.
- Skriv evt. spørgsmål ned undervejs – der kommer meget information
- Der opfordres til at stille spørgsmålene så korte som muligt, så vi kan nå at besvare så mange som muligt
- Stillede spørgsmål og besvarelser vil blive samlet og fungere som referat
- Der træffes ingen beslutninger på dette møde



# Dagsorden



- Velkomst v. dirigent Finn Stubtoft
- Gennemgang af helhedsplanen v. rådgiverne
- Genhusningsplan v. Kristian Overby, BO-VEST
- Økonomi for helhedsplanen v. Kristian Overby, BO-VEST
- Videre proces v. Kristian Overby, BO-VEST
- Pause
- Spørgsmål v. alle



# Rådgivers slides



# Genhusningsplan

- Genhusning løses om muligt i Galgebakken. Dette evt. suppleret med boliger i øvrige afdelinger eller beboer kan vælge at genhuse sig selv.
- Beboeres ønsker til genhusning afklares via spørgeskema.
- Det foreslås at stoppe for genudlejning af boliger fra december 2019
- Forventning om fraflytning af 60-80 boliger frem til helhedsplanens opstart
- Tomme boliger anvendes til genhusning
- Der laves en mini-renovering af de fraflyttede boliger og de gennemgås/udbedres for skimmelforhold
- Beboere flytter tilbage til deres renoverede boliger
- Renoverede boliger uden beboere anvendes til midlertidig / permanent genhusning



# Økonomi



- Husleje kendes først når der er gennemført entrepriseudbud i 2. halvår 2020
- Herefter vil der skulle afgøres endelig støtte fra Landsbyggefonden og VA
- Huslejestigningen træder først i kraft efter permanent indflytning i den renoverede bolig
- Låneoptag først efter helhedsplan. Ukendt renteniveau i år 2025

**Den endelige finansieringsmodel skal godkendes på et beboermøde, af organisationsbestyrelsen og af Albertslund Kommune**

# Økonomi



## Den oprindelige helhedsplan fra 2012:

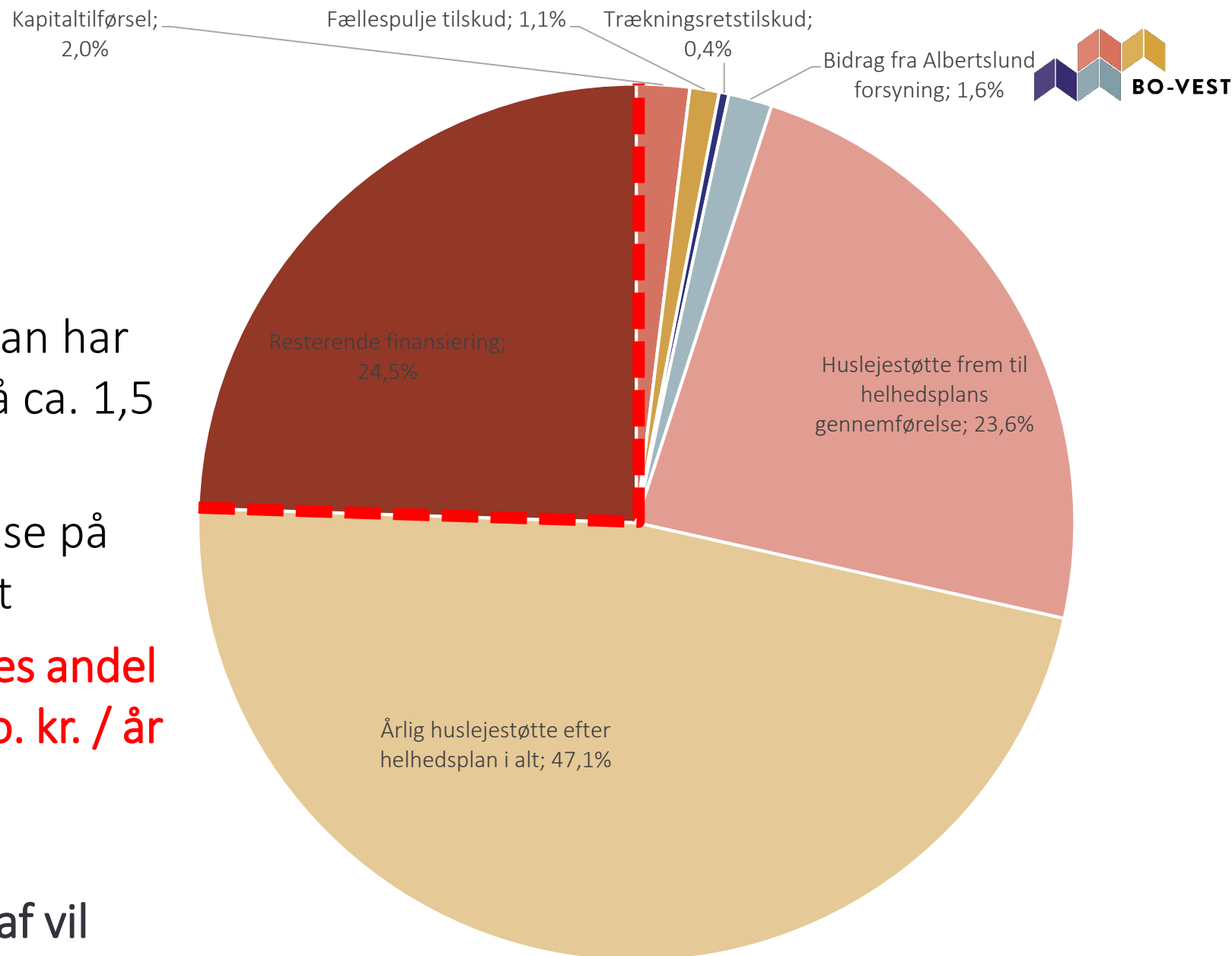
- Huslejestigning for støttede arbejder i helhedsplanen: 10 kr. pr. kvm. pr. år
- Huslejestigning som følge af private arbejder
  - Renovering af varmeanlæg og vandmålere til ca. 11,2 mio kr. tilsvarende 13 kr. pr. kvm. pr. år
  - Landskabsgenopretning til 15 mio. kr. tilsvarende 17 kr. pr. kvm. pr. år.
- Huslejestigning i alt 40 kr. pr. kvm. pr. år.

En helhedsplan uden gulvopbygning, køkkener, tage, efterisolering af tunge ydervægge, flytning af installationer, omfangsdræn



# Økonomi

- Reviderede helhedsplan har en samlet økonomi på ca. 1,5 mia. kr.
- Forventet samlet ydelse på ca. 64 mio. kr. om året
- **Galgebakkens beboeres andel heraf udgør ca. 16 mio. kr. / år tilsvarende ca. 25%**
- Alle udvidelser af helhedsplanen fra nu af vil have huslejekonsekvens





# Økonomi – finansierings eksempel



- Anvendelse af midler fra afdelingen:
  - Omkostninger til skimmeludbedring dækkes af LBF og midler forbrugt hertil overføres til helhedsplanen – 35 mio. kr.
  - Der anvendes 5 mio. kr. af afdelingens opsparede midler (forventning om saldo på 21 mio. kr. i 2025)
  - I alt 40 mio. kr. tilsvarende et afdrag på 2 mio. kr. / år
- Overskud fra afdelingens vedligeholdelsesplan efter helhedsplanen overføres - ca. 4 mio. kr. om året. (ikke længere udgifter til varmecentraler, skimmelbekæmpelse, drift af vand og varmeledninger mv. )
- Resterende ydelse
  - I alt ca. 10 mio. kr. / år tilsvarende 165 kr. / m<sup>2</sup> / år
  - Dette tilsvarende en huslejestigning på ca. 17% på gennemsnitslejen af 984 kr. / m<sup>2</sup> / år til ca. 1.150 kr. /m<sup>2</sup> / år.

# Forventet husleje A5 – 128,3m<sup>2</sup>



I dag		Efter helhedsplan	
Husleje:	9.917 kr.	Husleje:	11.603 kr.
Varme:	1.700 kr.	Varme*:	1.224 kr.
<b>I alt:</b>	<b>11.617 kr.</b>	<b>I alt:</b>	<b>12.827 kr.</b>
		Forskel:	1.210 kr.

\*Ved varmebesparelse på 28%

Dertil forventet besparelse på vand på 60 kr. / måned

# Forventet husleje B5 – 130m<sup>2</sup>

## I dag

Husleje: 10.031 kr.

Varme: 1.300 kr.

I alt: 11.331 kr.

## Efter helhedsplan

Husleje: 11.736 kr.

Varme\*: 754 kr.

**I alt: 12.490 kr.**

Forskel: 1.159 kr.

\*Ved varmebesparelse på 42%

Dertil forventet besparelse på vand på 60 kr. / måned

# Forventet husleje C2 58,5m2



## I dag

Husleje: 5.044 kr.

Varme: 700 kr.

I alt: 6.026 kr.

## Efter helhedsplanen

Husleje: 5.901 kr.

Varme\*: 385 kr.

**I alt: 6.534 kr.**

Forskel: 465 kr.

\* V. Varmebesparelse på 45%.

Dertil forventet besparelse på vand  
på 28 kr. / måned

# Forventet husleje D – 31,2 m<sup>2</sup>



## I dag

Husleje:	2.918 kr.
Varme:	348 kr.
I alt:	3.266 kr.

## Efter helhedsplanen

Husleje:	3.408 kr.
Varme*:	> 100 kr.
I alt:	<b>3.508 kr.</b>
Forskel:	242 kr.

Overgang til nybyggeri, A+++ standard

# Videre Proces



- Medio april: Åbent hus på prøveboliger og evaluering af indretning
- Ultimo april: Beboermøde omkring D-boliger – beslutning om sammenlægninger
- Ultimo september: Godkendelse af husleje(skema B)
- Beboerbeslutning omkring niveau af flytteistandsættelser
- Beboerbeslutning om fremtidig fleksibilitet i opdeling af boliger

# Pause



# Spørgsmål