

Kanalens Kvarter

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

2025.11.03





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
- Tak for i dag





Byggeudvalg og projektledelse

Introduktion til persongalleriet

Byggeudvalg, VA Kanalens Kvarter

- Jeanett Kirit Larsson
- Elmer Jensen
- Holger Lorentzen Pedersen
- Inge Margrethe Heidemann
- René Fuglsang (OB medlem)
- Lau Julø Nielsen (Ejendomsmester)

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

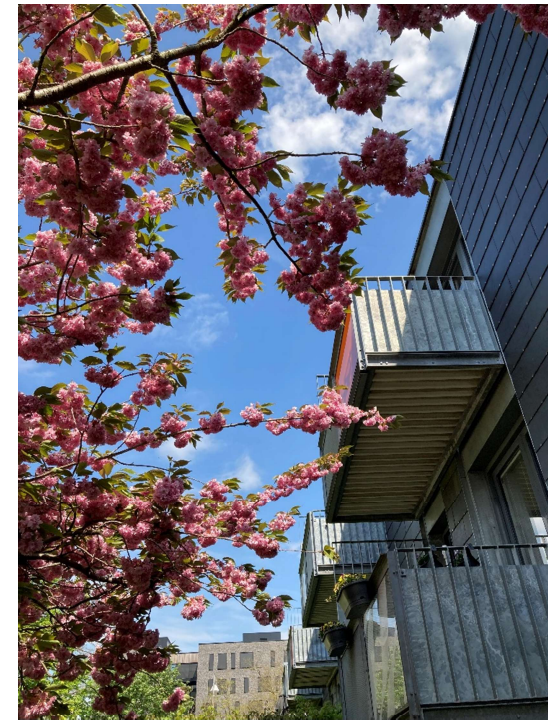
Beboergodkendelse og myndighedsgodkendelser

Beboere og organisationsbestyrelsen

- Beboerafstemningsmøde, 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.

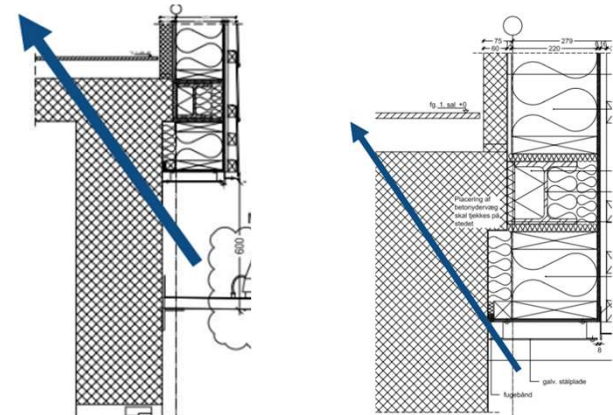




Indhold af helhedsplan

Renovering af varmeanlæg og efterisolering

- 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





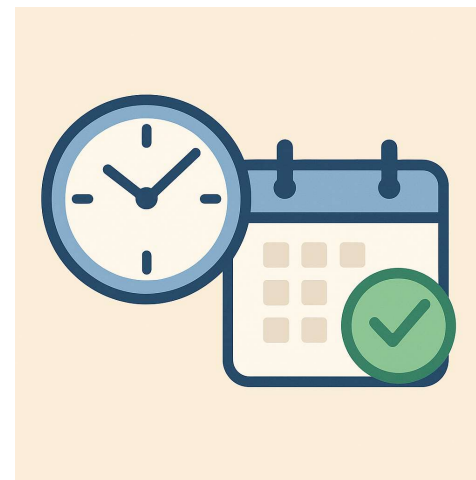
Tidsplan

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)		39.627.138	3,60%	1.426.600
Forbedrings- og private arbejder (Ustøttede)		93.906.362	6,00%	5.634.000
Projektudgifter i alt		133.533.500		7.060.600





Projektets økonomi

Tilskud og egen finansiering

Helhedsplan, MED STØTTE

Emne	Engangstilskud	Anslåede ydelses-%	Anslåede Årlig ydelse
Tilpasning af ældres behov (tilskud LBF)	1.500.000	6,00%	-90.000
Egen Trækningsret	0	6,00%	0
Brug af egne henlæggelser	12.000.000	6,00%	-720.000
Reguleringskonto	0	6,00%	0
Anden finansiering / tilskud	13.500.000		-810.000
Projektudgifter i alt	160.074.100		7.060.600
Anslået årlig ydelse efter tilskud mv			6.250.600





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)		-6.149.000
		-6.149.000
Anslået årlig ydelse efter tilskud mv		6.250.600
Årlig ydelse inkl. støtte og besparelser		101.600
Stigning i kr./m2 boligareal:	101.600 kr./19.726 m ² =	5





Projektets økonomi

Oversigt over huslejestigning for forskellige gennemsnitsboligtyper

Helhedsplan, MED STØTTE, (5 kr./m²/år)

Antal rum	Areal totalt	Antal	Gennemsnitsareal, m ²	Stigning i kr. pr. måned
1	1.556	36	43	19
2	3.776	57	66	28
3	12.451	145	86	37
4	1.944	16	122	52
Boligoplysninger i alt	19.726	254	Gennemsnit, kr./md./bolig	33
			Gennemsnit, procent (fra 2025*)	0,5 %

* Stigningen er beregnet ud fra afdelingens gennemsnitshusleje pr. 1-1/2025 på 1.086 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	133.533.500		
Brug af egne henlæggelser	-12.000.000		
Stigning i kr.pr. år, antaget 6% ydelse	121.533.500	6%	7.292.010
Stigning i kr./m2 boligareal:	7.292.010 kr./19.726 m ² =		370





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	1.556	36	43	1.331
2	3.776	57	66	2.040
3	12.451	145	86	2.645
4	1.944	16	122	3.743
Boligoplysninger i alt	19.726	254	Gennemsnit, kr./md./bolig	2.392
			Gennemsnit, procent (fra 2025*)	34%

* 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	19	1.331
2	69	28	2.040
3	87	37	2.645
4	128	52	3.743
Gennemsnit, kr./md./bolig		33	2.392
Gennemsnit, procent (2025*)		0,5 %	34 %

* Stigningen er beregnet ud fra afdelingens gennemsnitshusleje pr. 1-1/2025 på 1.086 kr./m²/år.



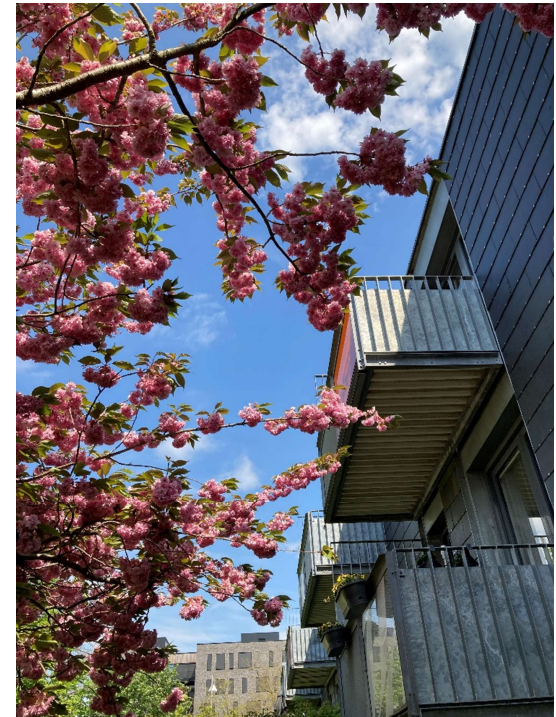


PAUSE

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

Efter pausen

- Spørgsmål
- Afstemning om Helhedsplan eller almindelig drift





SPØRGSMAÅL?





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:

5 kr./m²/år, eller ca. 0,5 % (+/-1%)

Svarende til ca. 33 kr./md./bolig, gennemsnitligt.

Fra nuværende leje pr. 1-1/2025 på gns. 1.086 kr./m²/år.

Husleje efter: gns. ca. 1.091 kr./m²/år. Ikrafttrædelse ca. 2030

2. Almindelig drift- og vedligeholdelsesplanen UDEN støtte

Huslejestigning:

370 kr./m²/år, eller ca. 33 %

Svarende til ca. 2.392 kr./md./bolig, gennemsnitligt.

Fra nuværende leje pr. 1-1/2025 på gns. 1.086 kr./m²/år.

Husleje efter: gns. ca. 1.456 kr./m²/år. Ikrafttrædelse budget 2027

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





TAK FOR
IDAG

