

## ØKONOMI

### Hvad koster det?

De samlede anlægsudgifter i helhedsplanen udgør ca. kr. 229 mio. inkl. moms og fordeler sig således:

#### Lejlighedssammenlægning

104 små boliger sammenlægges til 48 større familieboliger med ny ventilation, nyt køkken og bad samt med altaner. 78,6 mio. kr.

#### Tekniske installationer og nødvendige vedligeholdelsesarbejder

Udskiftning af forsyningsledninger vand og varme, kloak, affaldshåndtering, CTS mv. 56,3 mio. kr.

#### Øvrige bygningsforbedringer

Tage og facader eftergås, renovering af ejendomskontor og nye vinduer og tag på vaskeri samt diverse asbestarbejder 10,6 mio. kr.

#### Kriminalitetsforebyggende tiltag mv. (miljøarbejder)

Belysning, forbedring af oversigtsforhold, overvågning, adgangskontrol på opgangsdøre, altaner i gavle, stuealtaner, kantzoner mv 31,9 mio. kr.

#### Udearealer (miljøarbejder og vedligeholdelse)

Nye opholds- og legepladser, belægninger, beplantning og renovering af stor P-plads 23,8 mio. kr.

#### Beboerfaciliteter

Beboerhus med mødelokaler og plads til beboeraktiviteter mv. 6,0 mio. kr.

#### Råderetsaltaner 10 stk.

2,5 mio. kr.

#### Råderetskøkkener

19,0 mio. kr.

#### Anlægsudgifter i alt ekskl. omkostninger

228,7 mio. kr.

#### Den samlede anskaffelsesudgift inkl. omkostninger

299 mio. kr.

#### Hvilken støtte?

Landsbyggefonden (LBF) har tilkendegivet, at der ydes støtte til finansieringen af lejlighedssammenlægninger, kriminalitetsforebyggende foranstaltninger, friarealer og beboerfaciliteter indenfor en ramme på kr. 106,4 mio. inklusiv omkostninger.

Der optages lån med en årlig låneydelse på 3,15% for de arbejder, som støttes helt eller delvist af Landsbyggefonden.

For de resterende ustøttede moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder er den årlige låneydelse 6,07%.

De støttede arbejder omfatter således lejlighedssammenlægninger, miljøarbejder på afdelingens udearealer, beboerhus og kriminalitetsforebyggelse, og der støttes med kr. 7,5 mio. i fællespuljetilskud og ved en kapitaltilførsel ved 1/5 ordningen på kr. 1,0 mio.

Til vedligeholdelsesarbejderne forudsættes et tilskud fra Boligforeningen AAB's egen trækingsret på kr. 40,5 mio.\*

Afdelingen fritages samtidig for henholdsvis G-indskud og indbetaling til egen

dispositionsfond på kr. 1,2 mio. pr. år. \*

Endvidere forudsættes en årlig huslejestøtte/driftslån fra Landsbyggefonden og AAB's

dispositionsfond på kr. 4,4 mio. \*

\* Kræver endelig godkendelse af AAB's Organisationsbestyrelse (OB) og /eller af Landsbyggefonden

#### Hvilken huslejestigning?

Anlægsudgift i alt 182,2 mio. kr.

herunder støttede 100,9 mio. kr.

herunder fordelte arbejder 27,3 mio. kr.

herunder ustøttede arbejder 53,9 mio. kr.

#### Tilskud

Kapitaltilførsel (1/5 ordning) 1,0 mio. kr.

Fællespuljetilskud (Landsbyggefondens andel) 7,5 mio. kr.

Trækingsretstilskud 40,5 mio. kr.

#### Egne midler

Frie driftsmidler 1,9 mio. kr.

Henlagte midler (vand) 20,7 mio. kr.

Andre henlæggelser 3,4 mio. kr.

I alt 75,0 mio. kr.

Netto anlægsudgift til lånefinansiering 223,7 mio. kr.

Samlet realkreditydelse 5.601.120 kr./år

Årlige tilskud

Fritagelse for indbetaling til Dispositionsfondens\* 580.000 kr./år

Fritagelse for pligtmæssig indbetaling til Landsbyggefonden 621.000 kr./år

Huslejestøtte /Tilskud fra AABs dispositionsfond/Supplerende LBF-driftlån\* 4.429.000 kr./år

Udarmortiserede lån, som udløber 2019, 2020 og 2021 1.811.000 kr./år

I alt 7.441.000 kr./år

Kapitaludgifter, der skal dækkes med boligafgiftsforhøjelser 3.024.880 kr./år

Heraf råderet på sammenlagte lejligheder og tilvalg 2.697.308 kr./år

Dækket ydelse i alt 10.465.880 kr./år

\*Kræver endelig godkendelse af OB og/eller LBF

## Husleje pr. m<sup>2</sup> før og efter helhedsplanen

Den generelle huslejestigning som følge af helhedsplanen vil være 1,5%, mens der for de sammenlagte boliger endvidere vil komme et moderniserings tillæg på 1810 kr./ måned /bolig.

AAB Afdeling 49 - Helhedsplan							
Eksempel på boligafgift for fire almindelige boligtyper				Forhøjelse		Ny boligafgift	
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift per måned 01.01.2018	Pris pr. m <sup>2</sup> /år før	Generel stigning i %	kr. pr. måned	kr. / måned	pr. m <sup>2</sup> /år
1	44	3.664	1.011	1,50%	54,96	3.719	1.026
2	58	4.605	948	1,50%	69,08	4.674	962
3	83	6.179	892	1,50%	92,69	6.272	906
4	81	6.033	897	1,50%	90,50	6.123	911
Sammenlagte boliger				Forhøjelse		Ny boligafgift	
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift per måned 01.01.2018	Stigning pr. bolig/måned	Stigning i %	Generel stigning i %	kr. / måned	pr. m <sup>2</sup> /år
3	88	6.879	1.810	26,31%	1,50%	8.745	1.192
4	91	7.114	1.810	25,45%	1,50%	8.993	1.186
5	101	7.896	1.810	22,93%	1,50%	9.799	1.164
Tilvalgt køkkenmodernisering med kollektiv råderet							
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift per måned 01.01.2018	Stigning pr. bolig/måned	Stigning i %	Generel stigning i %	kr. / måned	pr. m <sup>2</sup> /år
1	44	3.664	544	14,85%	1,50%	4.263	1.176
2	58	4.605	544	11,81%	1,50%	5.218	1.074
3	83	6.179	544	8,80%	1,50%	6.816	984
4	81	6.033	544	9,02%	1,50%	6.667	991
Tilvalgt altan med kollektiv råderet							
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift per måned 01.01.2018	Stigning pr. bolig/måned	Stigning i %	Generel stigning i %	kr. / måned	pr. m <sup>2</sup> /år
1	44	3.671	1.604	43,69%	1,50%	5.330	1.460
2	58	4.605	1.604	34,83%	1,50%	6.278	1.292
3	83	6.179	1.604	25,96%	1,50%	7.876	1.137

#### Hvornår stiger lejen?

Lejeforhøjelsen bliver iværksat, når byggearbejderne er gennemført.

#### Tidsplan

Byggeriet forventes påbegyndt i løbet af 2020, og byggetiden regnes at vare til ca. 2 år. Byggeriet forventes at være afsluttet i løbet af 2022/23.

#### Information

Der vil løbende i hele byggeperioden blive udsendt information til beboerne, så alle kan holde sig orienteret. Der vil i nødvendigt omfang blive tilknyttet en beboerkoordinator til projektet. Beboerkoordinatorens rolle er at være kontaktperson mellem beboer, byggeledelse og entreprenør samt at sørge for varslinger, nøgler mv.

#### Hvad skal der tages beslutning om?

Det ekstraordinære afdelingsmøde skal beslutte, om helhedsplan mv. jf. ovenstående kan godkendes med følgende omfang:

- Sammenlægning og modernisering af lejligheder
- Kriminalitetsforebyggende tiltag
- Gavaltaner og stuealtaner med havenedgange
- Mulighed for råderetsaltaner
- Mulighed for nye køkkener som råderet
- Nyt beboerhus
- Opgradering af udearealer
- Ny belysning
- Nødvendige vedligeholdelse og moderniseringsarbejder
- Nyt kontor til ejendomsfunktionærerne
- Etablering af ny affaldshåndtering
- Mulighed for infrastruktursti med åbning mod Gråspurvej

**AFDELINGSBESTYRELSEN ANBEFALER,  
AT I STEMME JA TIL HELHEDSPANEN**

**HELHEDSPANENS ØKONOMI**

AAB AFD. 49



INFORMATIONSMATERIALE OMDelt  
DEN 25. FEBRUAR 2019

## EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE I AAB AFD. 49 Om Helhedsplanen mv.

TIRSDAG DEN 4. MARTS 2019 KL 17.30-19.30  
I SPORTSCAFEN, GENFORENINGSPADSSEN 54  
MED GRATIS MAD OG BØRNEPASNING

I henhold til boligforeningens vedtægter har afdelingsbestyrelsen i AAB49 den 27. november indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde

Dagsorden for mødet er:

1. Valg af dirigent
2. Gennemgang af forslaget
3. Afstemning

Til mødet skal der, som et samlet forslag, stemmes om:

- Helhedsplanen for afdeling 49
- Mulighed for infrastrukturforbindelse med åbning til Gråspurvej
- Mulighed for råderetsaltaner.
- Mulighed for modernisering af køkkener som råderet.
- Drift af Stærevej efter mulighed for istandsættelse v/ Områdefornyelsen, Københavns Kommune

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstands-medlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har 2 stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

PLAN + LANDSKAB, MANGOR & NAGEL ARKITEKTER, OLUF JØRGENSEN

**EKSTRAORDINÆRT  
AFDELINGSMØDE 4. MARTS 2019**

## Hvorfor helhedsplan?

Afdelingen har nået en alder, som betyder, at vi står foran en række meget dyre vedligeholdelsesarbejder af bl.a. kloak og rørinstallationer. Endvidere har vi en stor fraflytningsprocent med meget store udgifter til flyttelejligheder, bl.a. fordi vi har rigtig mange små boliger. Derfor har Landsbyggefonden sagt ja til at give os støtte til en helhedsplan med lejlighedssammenlægninger.

Samtidig har afdelingen sammen med 3B, Vestergårdsvej og SAB, Fynshuse været på listen over udsatte boligområder. Det giver både fordele og ulemper. Fordelen er, at det giver meget større muligheder for økonomisk støtte.

## Nødvendige vedligeholdelsesarbejder

- Vi skal under alle omstændigheder have gennemført de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som er
- Renovering af legepladserne
  - Renovering af kloakken
  - Nye faldstammer
  - Nye stigestrange til vand og varme
  - Overtagelse og renovering af belysning
  - Nyt tag på vaskeriet

Disse vedligeholdelsesarbejder vil koste i alt ca. 80 mio. kr. Det betyder, at vi alle uden helhedsplan vil få en huslejestigning på over 20%.

Med en helhedsplan vil vedligeholdelsesarbejderne og udgiften til dem indgå som en del af helhedsplanen. Hvis vi gennemfører en helhedsplan, vil Landsbyggefonden sikre, at huslejeniveauet ikke kommer op over, hvad der er rimelige for området.

Sammen er afdelingsbestyrelsen, AAB, vores rådgivere, Københavns Kommune og Landsbyggefonden nået frem til følgende ud over vedligeholdelsesarbejderne:

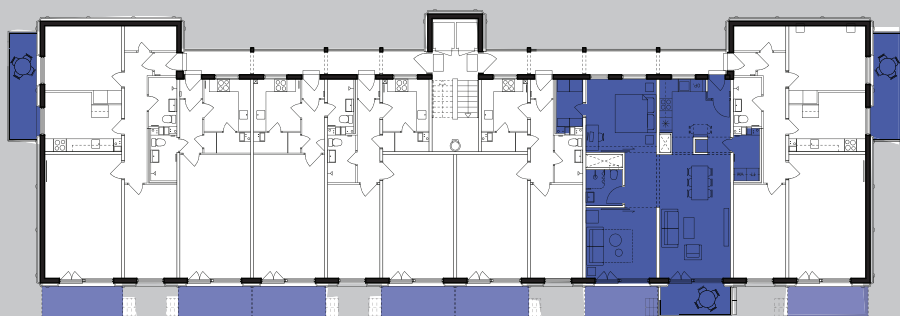
Landsbyggefonden støtter:

- Lejlighedssammenlægninger
- Opgradering af udearealerne
- Nye Legepladser
- Tryghedsskabende tiltag
- Altaner i gavle og ved stuelejligheder
- Ny belysning
- Nyt fælleshus

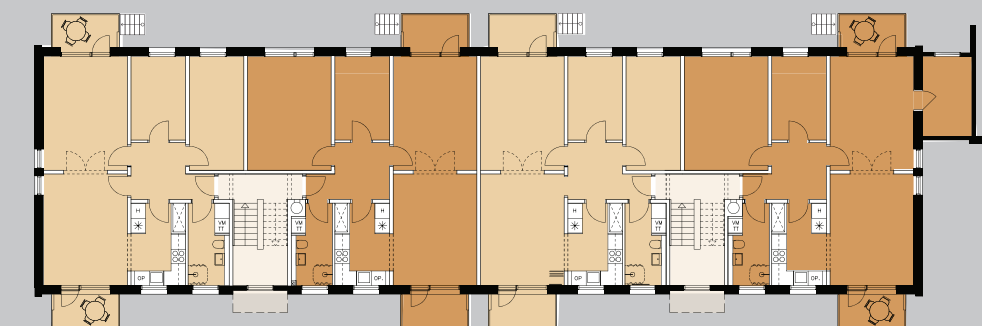
Øvrige moderniseringer uden støtte

- Altaner til sammenlagte boliger og råderetsaltaner
- Råderetskøkkener, valgfrie
- Nyt kontor til ejendomsfunktionærerne
- Affaldshåndtering

## EKSEMPEL PÅ FREMTIDIG SAMMANLAGTE LEJLIGHEDER



BLOK 1-4, OPGANG 30, 32, 34 OG 36



BLOK 9, OPGANG 70 OG 72

## Sammenlægninger af lejligheder

Helhedsplanen indeholder sammenlægningen af 104 små boliger til 48 moderniserede 3-5 rums boliger. Det drejer sig om boligerne B og C i hver af de fire højhuse, blok 1-4, opgang 30, 32, 34 og 36. Samt alle boligerne i lavhuset bag Netto, blok 9, opgang 70 og 72. Alle de sammenlagte boliger vil få nyt køkken, nyt badeværelse og altan.

## Genhusning

Hvis helhedsplanen vedtages, vil AABs udlejningsafdeling kontakte samtlige beboere fra de boliger, som nedlægges. Samtidig stoppes al udlejning af afdelingens øvrige små boliger via den eksterne venteliste. Det vil være muligt at ønske permanent genhuset enten i AAB49 eller i en af AABs andre afdelinger.

## Altaner

Som en del af helhedsplanen vil alle de sammenlagte boliger få altaner. Derudover vil alle stuelejligheder i højhusene få altan med havenedgang. Ligesom gavlboligerne i højhusene vil få altan, og gavlboligerne i blok 6, opgang 50 og blok 8, opgang 58 og 60 vil få altan. Det sker efter ønske fra Københavns Kommune som led i de tryghedsskabende tiltag, som skal gennemføres.

## Råderetsaltaner

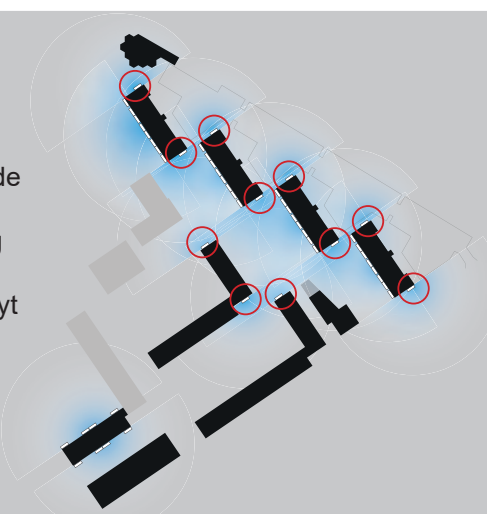
Øvrige boliger i højhusene, som ikke får altan, vil få mulighed for at tilvælge en råderetsaltan. En råderetsaltan betales over huslejen i den pågældende bolig som en huslejestigning over 30 år.

## Råderetskøkkener

Det vil også blive muligt at tilvælge et nyt køkken betalt over huslejen.

## Tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende tiltag

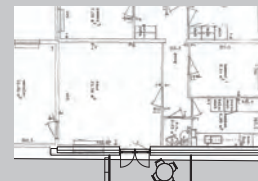
Området er belastet af kriminalitet og en del uønskede aktiviteter. Derfor har Landsbyggefonden givet ekstraordinær støtte til tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende tiltag. Det indebærer ud over gavlaltanerne og overvågning af særligt udsatte områder, at der bl.a. kommer helt ny belysning, som sikrer, at der ikke fremover vil være mørke, utrygge områder i afdelingen. Der kommer også opholdsmuligheder ved opgangene. Udsyn fra vaskeriet med nye vinduespartier. Ligesom vi arbejder på et kunstprojekt på den store parkeringsplads langs højhusene.



GAVLE MED NYE ALTANER



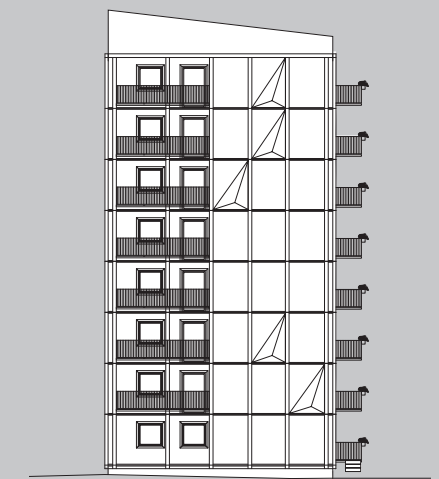
GAVLALTANER, OPG. 50 OG 60



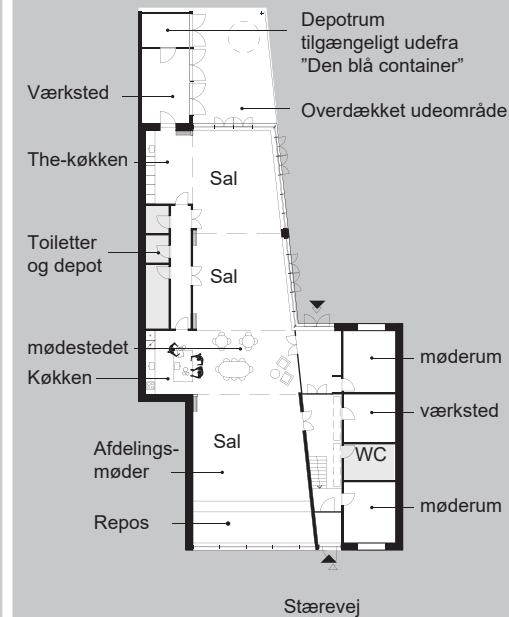
GAVLALTANER, OPG. 58



NYE GAVLALTANER OPG. 50 OG 60



NYE ALTANER PÅ GAVLE I HØJHUSENE

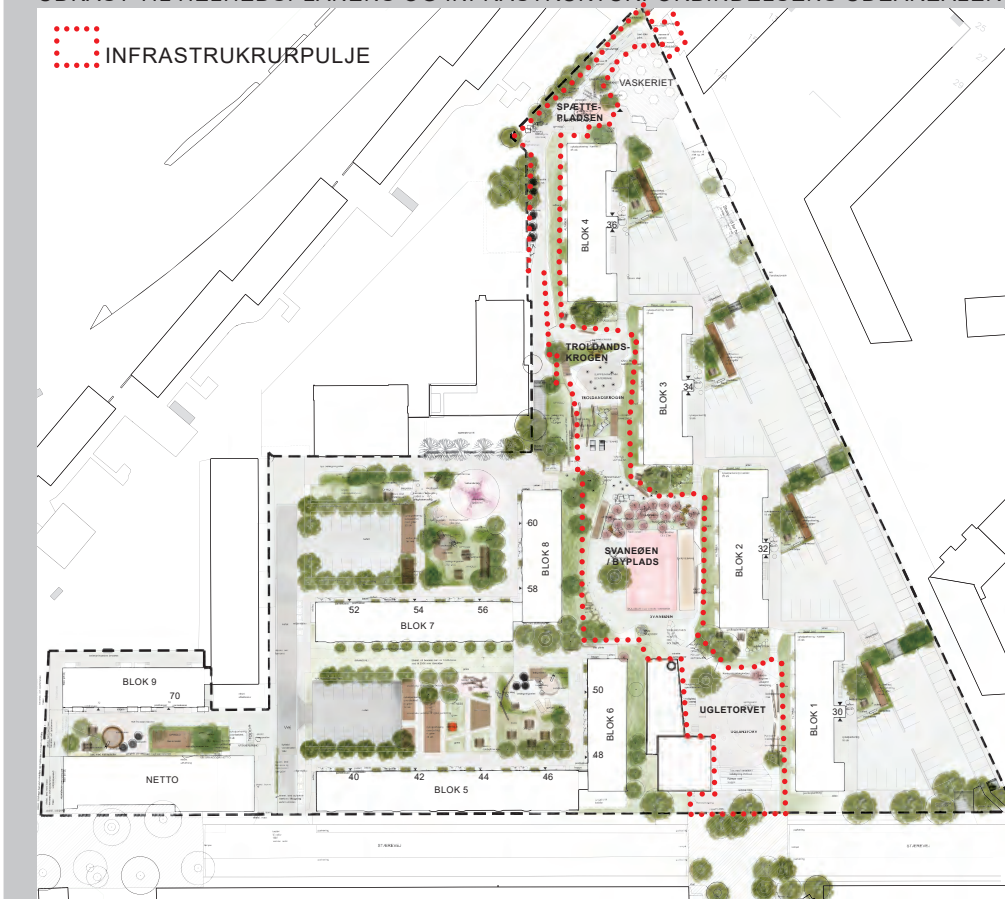


FORELØBIG PLAN AF NYT FÆLLESHUS

## Udearealer og fælleshus

Vores udearealer er nedslidte, og flere beboere oplever, at områder inde i afdelingen er utrygge. Helhedsplanen giver os mulighed for at opgradere udearealerne med bl.a. nye legepladser, bedre belysning, nye opholdssteder, opgradering af cykelparkeringen og mere grønt.

## UDKAST TIL HELHEDSPANENS OG INFRASTRUKTURFORBINDELSENS UDEAREALER



Samtidig får vi et fælleshus med plads til beboermøder og mulighed for beboeraktiviteter og udlejning til private beboerarrangementer. Muligheden for fælles drift med Fynshuse drøftes, selvom det pt. ikke ser ud til at blive aktuelt.

## Infrastrukturprojekt

Københavns Kommunes Områdefornyelse har sørget for, at der kan åbnes i nord for adgang til Gråspurvej og Hulgårdsvej. Det betyder, at vi sammen med Fynshuse, SAB og Vestergårdsvej, 3B kan søge om midler fra Landsbyggefondens Infrastrukturpulje. Et infrastrukturprojekt finansieres 100 % af Landsbyggefonden, men skal også godkendes af Københavns Kommune og Indenrigsministeriet.

Formålet med infrastrukturprojektet er at åbne afdelingen op og skabe en attraktiv slentresti for gående beboere og naboer fra hele kvarteret – hvor "trækken med cykler er tilladt". En sti med pladser og aktivitetsmuligheder, som folk har lyst til at benytte til ophold og aktiviteter eller bare til gennemgang.

STØTTEDE OG  
USTØTTEDE ARBEJDER

ALTANER OG  
SAMMENLÆGNING AF BOLIGER

HELHEDSPAN OG  
INFRASTRUKTURPROJEKT