

Græse Bakkeby Helhedsplan

Beslutningsoplæg til ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september 2021



1

Dagsorden

1. Velkomst
2. Beskrivelse af renoveringsarbejderne
3. Midlertidig genhusning
4. Økonomi
5. En kort pause
6. Spørgsmål og svar
7. Afstemning
8. Afrunding og tak for i aften



2

Lidt om helhedsplaner og skema ABC

- Almindelige renoveringsarbejder finansieres som udgangspunkt af henlæggelser evt. suppleret med uøstøttede lån.
- Helhedsplan er en renovering med støtte fra Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Landsbyggefondens giver blandt andet ydelsesstøtte, dvs. støtte til betaling af de lån, der skal optages for at betale for helhedsplanen, så huslejen ikke stiger for meget på én gang.
- Man kan kun modtage støtte til det ekstraordinære dvs. de arbejder, der er ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetinget nedslidning.

3

Lidt om helhedsplaner og skema ABC

- **Skema A, B og C** er de tre ansøgninger, som hele byggesagens godkendelsesproces er bygget op omkring.
- **Skema A-ansøgning** ("bevilling") sendes, når den endelige helhedsplan (projekt, foreløbigt budget for helhedsplanen, finansiering, huslejekonsekvens og tidsplan) er blevet godkendt af beboerne på et afdelingsmøde og af organisationsbestyrelsen.
- **Skema B-ansøgning** ("lov til at bygge") sendes, når der er udarbejdet et detaljeret projektmateriale og indhentet pris for håndværkerarbejdet. Når Skema B er godkendt af alle parter, må byggearbejderne gå i gang.
- **Skema C-ansøgning** ("byggeregnskab") sendes, når byggearbejderne er afsluttet og det færdige byggeregnskab for helhedsplanen er udarbejdet.

4

2. Beskrivelse af renoveringsarbejderne



5

Renoveringsarbejder Bybakken

- Nye facader med ekstra isolering og skifer
- Nye vinduer og døre
- Ny ventilation, behovstyret
- Tilgængelige boliger
- Følgearbejder: Forlængelse af tage, tag og tagedløb, ombygning af vindfang og reetablering af haver.
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger

6

Renoveringsarbejder Byhøjen

- Nye lette facader med ekstra isolering og skifer
- Nye vinduer og døre
- Ny ventilation, behovstyret
- Tilgængelige boliger
- Nye glaskarnapper, inkl. terrænarbejder
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger

7

Renoveringsarbejder Dalskrænten

- Nye lette facader med ekstra isolering og skifer
- Nye vinduer og døre
- Ny ventilation, behovstyret
- Nyt højtsiddende sidelys
- Nye tag af pap med listedækning
- Forstærkning af spær
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger

8

Renoveringsarbejder Bybakken

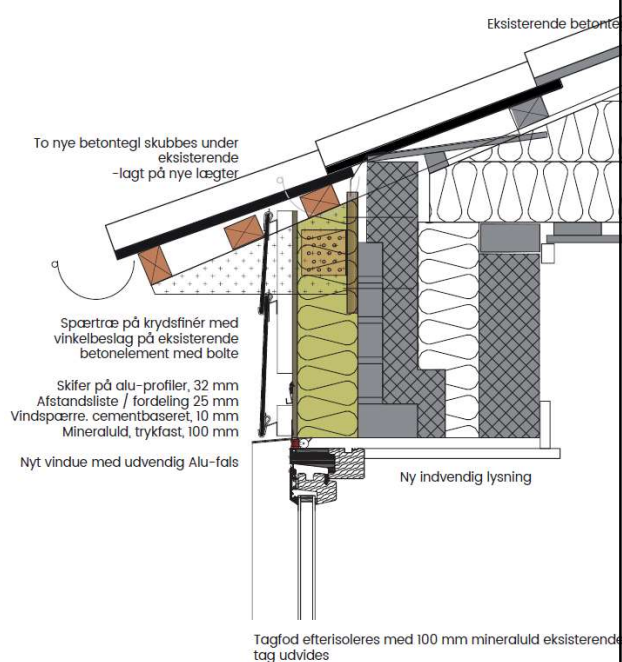
- Nye påbygget facade og gavle, med skifer
- Oprettning af elementfacader med korrosion
- Udvendig ekstra isolering



9

Renoveringsarbejder Bybakken

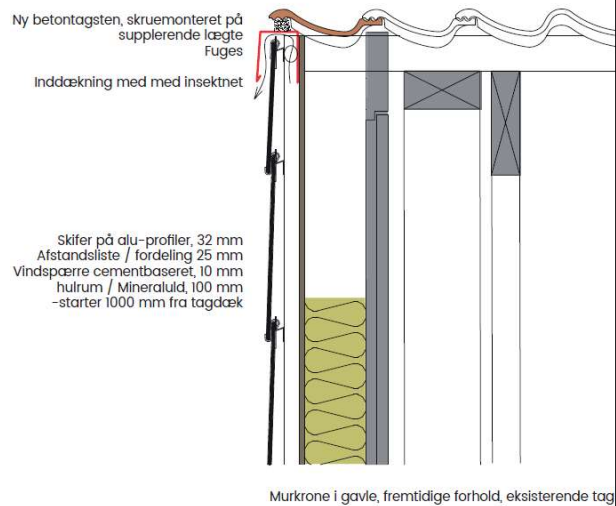
- Nye vinduer og døre
- Følgearbejder: forlængelse af tage, tagrender og tagnedløb, ombygning af vindfang og reetablering af haver.
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger



10

Renoveringsarbejder Bybakken

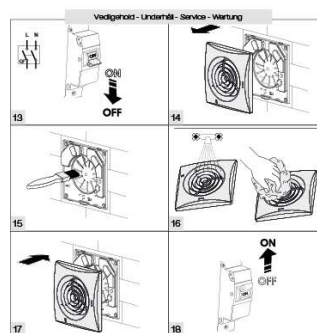
- Følgearbejder: Forlængelse af tage, tagrender og tagnedløb, ombygning af vindfang og reetablering af haver.



11

Renoveringsarbejder Bybakken

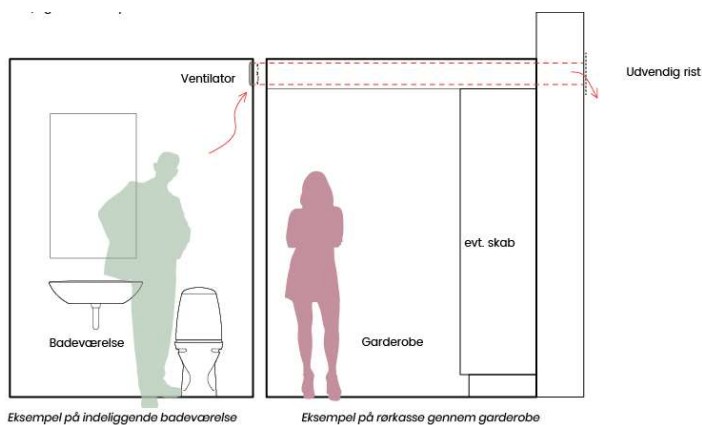
- Ny ventilation, behovstyre



12

Renoveringsarbejder Bybakken

- Ny ventilation, behovstyret



13

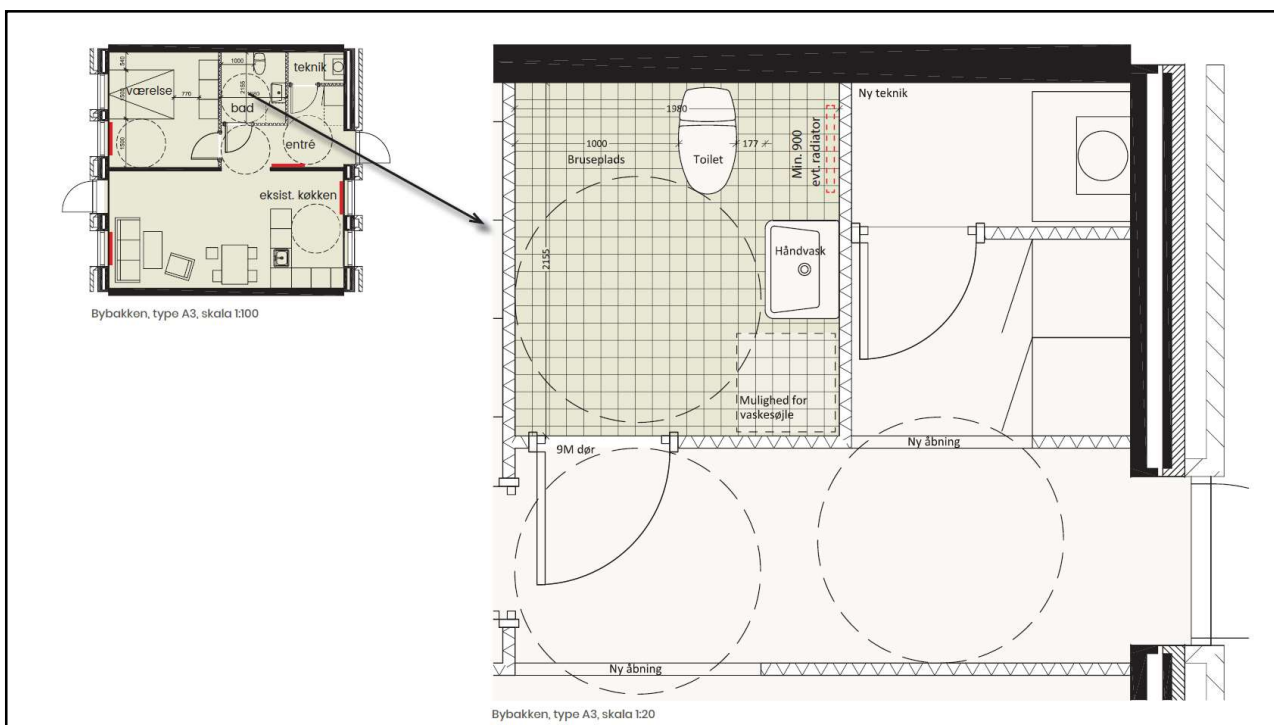
Renoveringsarbejder Bybakken

- Tilgængelige boliger
- Disse 34 boliger ombygges for bedre tilgængelighed:
3, 6, 10, 12, 16, 25, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 68,
84, 85, 88, 89, 92, 95, 98, 102, 113, 116, 123,
126, 129, 136, 138, 153, 154, 157, 158, 169 og 175

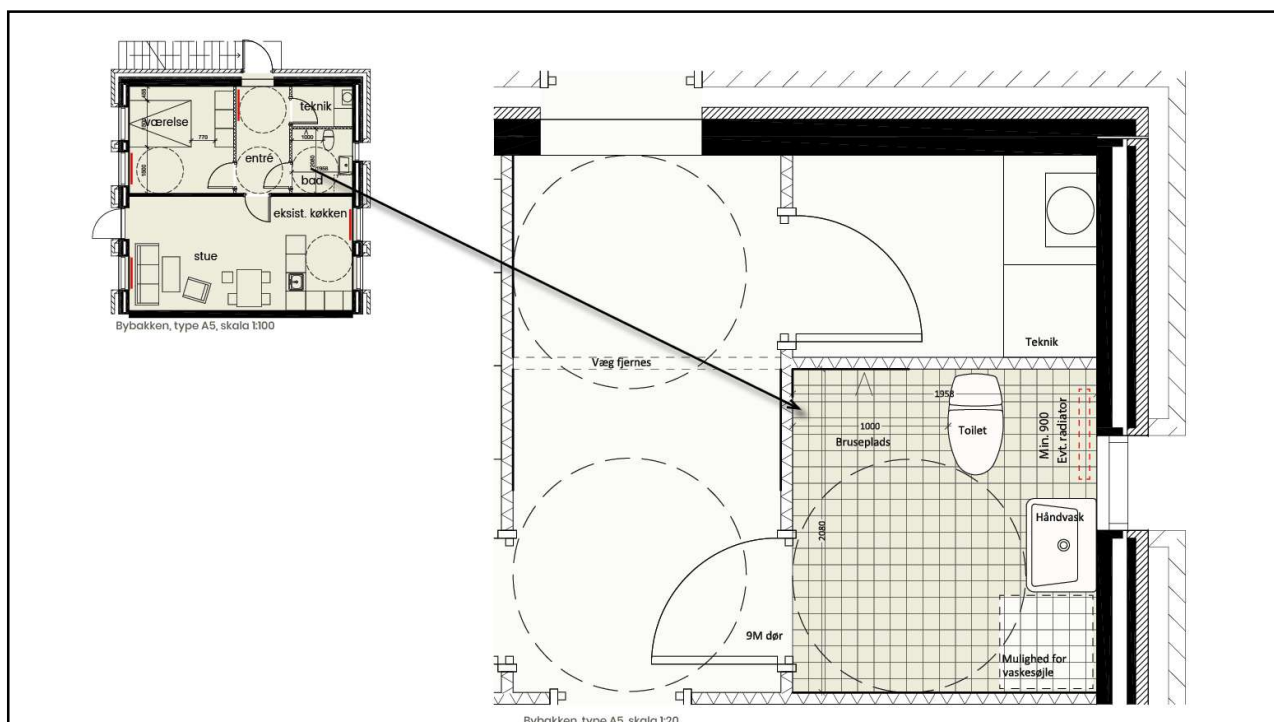
14



15



16



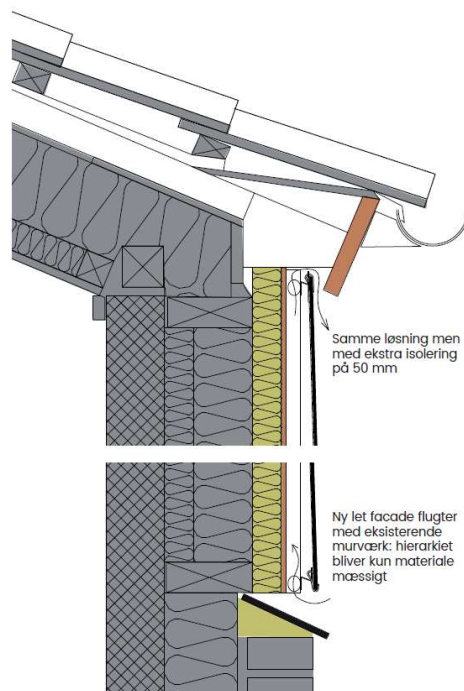
17



18

Renoveringsarbejder Byhøjen

- Nye lette facader med ekstra isolering og skifer
- Nye vinduer og døre
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger



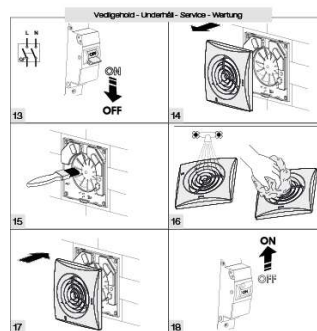
19

Renoveringsarbejder Byhøjen

- Ny ventilation, behovstyret



Brugermanual for
Pro 30, 70 & 90
Ventilator til udtagning

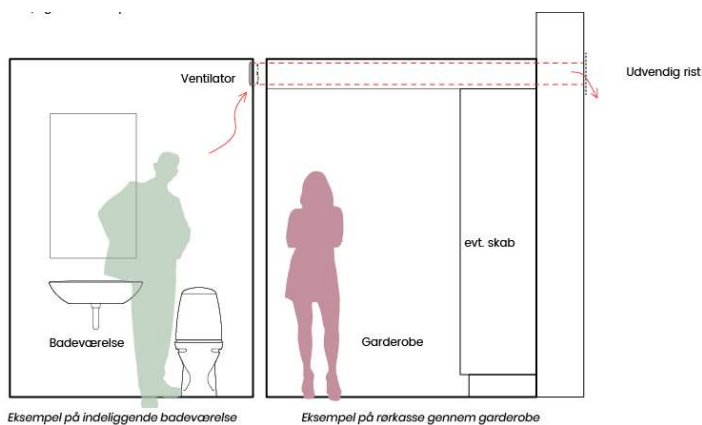


side 2

20

Renoveringsarbejder Byhøjen

- Ny ventilation, behovstyret



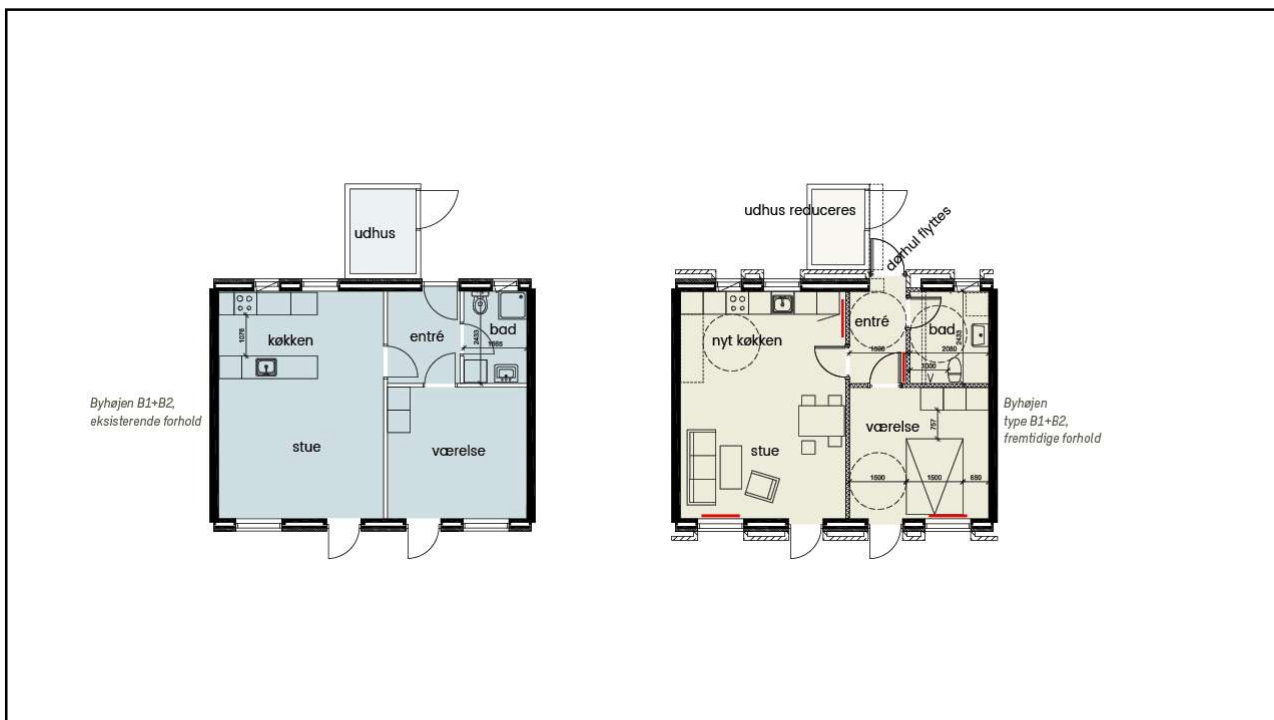
21

Renoveringsarbejder Byhøjen

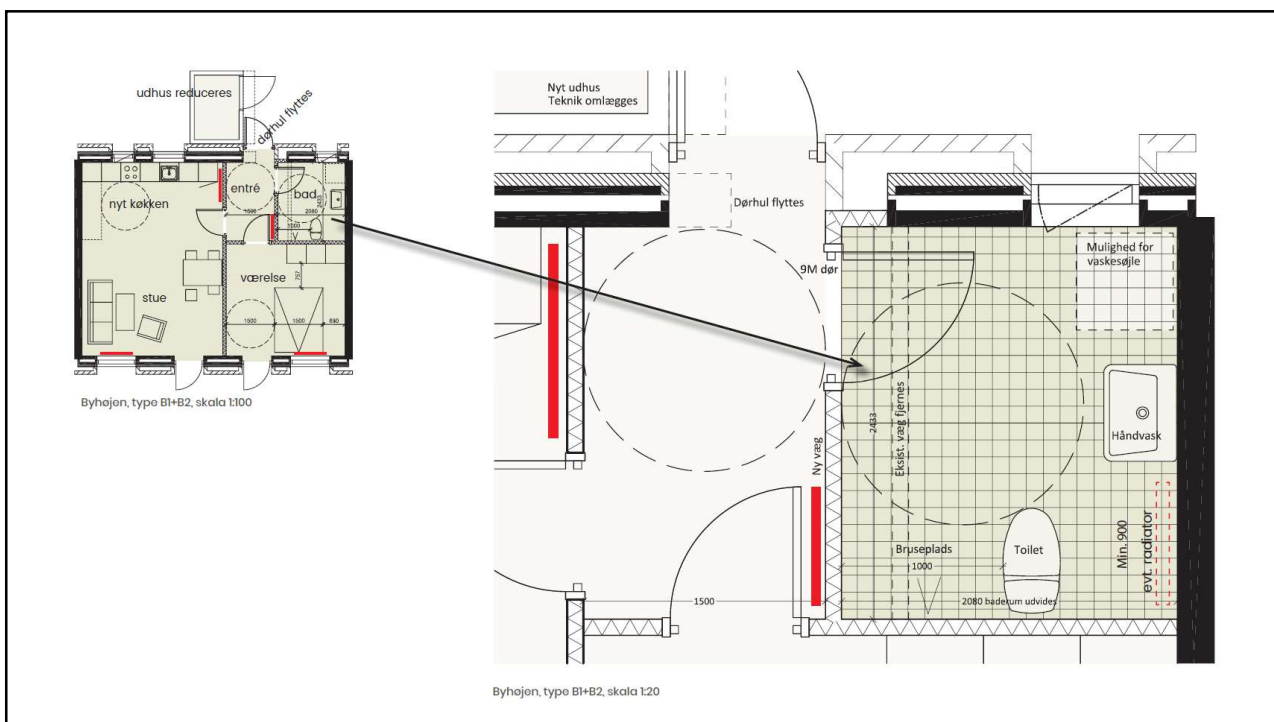
- Tilgængelige boliger
- Disse 27 boliger ombygges for bedre tilgængelighed:

2, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 23, 24, 25,
47, 50, 52, 53, 58, 60, 61, 64, 67,
76, 77, 78, 79, 91, 92, 101 og 102

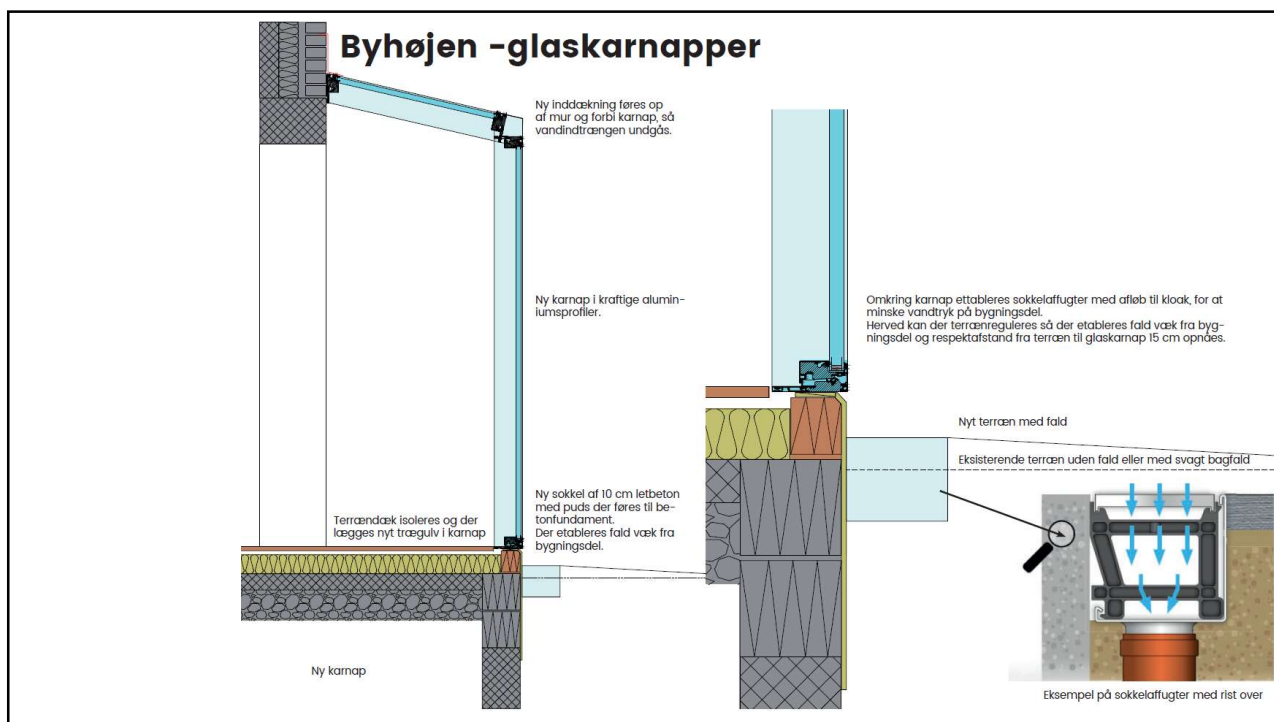
22



23



24



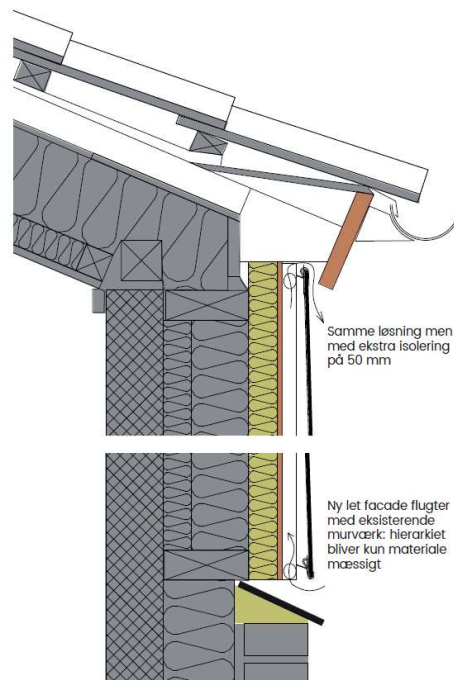
25



26

Renoveringsarbejder Dalskrænten

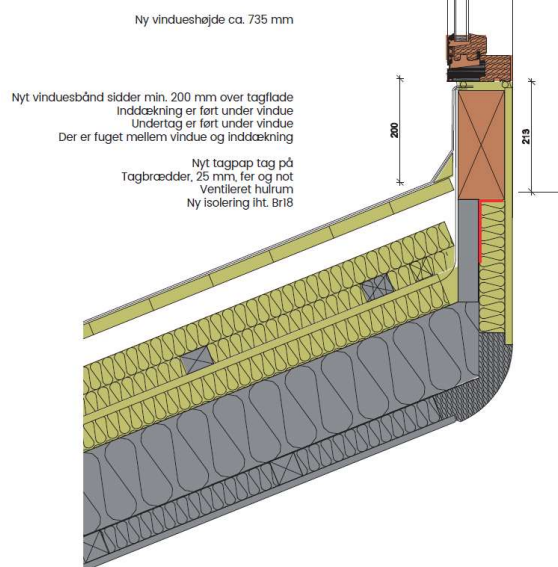
- Nye lette facader med ekstra isolering og skifer
- Nye vinduer og døre
- Generelt skader på bjælker, skotrender og inddækninger



27

Renoveringsarbejder Dalskrænten

- Nyt højsiddende sidelys
- Nye tag af pap med listedækning
- Forstærkning af spær

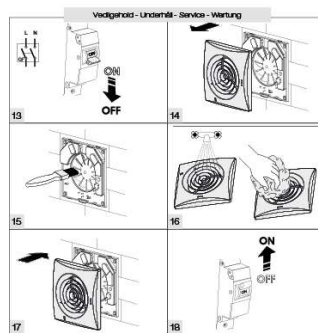


28

Renoveringsarbejder Dalskrænten

- Ny ventilation, behovstyret

Brugermanual for
Pro 30, 70 & 90
Ventilator til udtagning

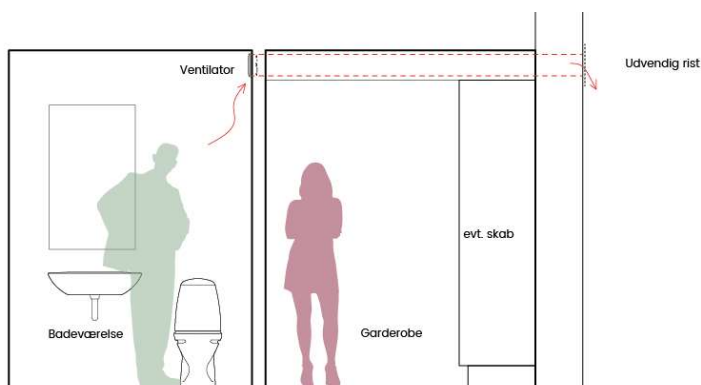


side 2

29

Renoveringsarbejder Dalskrænten

- Ny ventilation, behovstyret



Eksempel på indbyggende badeværelse

Eksempel på rørkasse gennem garderobe

30

Rydning udvendig

- Plads til bygning af ny facade Bybakken, stillads mv. i fm udskiftning af lette ydervægsbeklædninger i Dalskrænten og Byhøjen, stillads mv. for udskiftning af tag i Dalskrænten samt vinduesudskiftning i hele afdelingen betyder ryddet zone på skønnet minimum 3 meter langs alle facader, dvs. at overdækninger, markiser, skure mm. skal fjernes.
- Bevaring:
Beboere skal selv forestå rydning samt oplagring og efterfølgende genetablering af beplantning, markiser, udhuse, overdækninger, andre haveelementer mv.
- Nedrivning:
Mod dokumentation for byggetidspunkt og udgift er der mulighed for økonomisk godtgørelse svarende til restværdien ved afskrivning over 10 år, dvs. efter samme retningslinjer som for råderetsarbejder.



31

Forsikring

- Det anbefales, at man som beboer har en indboforsikring.
- Afdelingens bygningsforsikring og entrepriseforsikring dækker ikke beboernes indbo.
- Hvis du mener, at en håndværker har forårsaget en skade på dit indbo, skal håndværkerens ansvarsforsikring dække, hvis du kan dokumentere, at skaden skyldes håndværkeren.
- Med en indboforsikring, kan du anmelde skaden til dit eget selskab, som tager sig af resten.

32

3. Midlertidig genhusning – tilgængelighedsboliger

- I alt 61 boliger, hvor blandt andet køkken og bad skal ombygges, så boligerne bliver mere tilgængelige.
- Forventet byggeperiode for alle 61 boliger er medio 2023 til medio 2025.
- Forventet periode ca. 4-5 måneder pr. bolig – gennemføres etapevis.
- Der opstilles boligpavilloner på afdelingens område.
- Personlig samtale med genhusningskoordinator og flyttehjælp.
- Detaljeret plan for genhusning udføres mellem skema A og B.

33

4. Økonomi – anskaffelsessum

- Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen udgør 340.590.370 kr. inkl. moms.

Arbejderne er delt op i fire grupper alt efter støttede lån eller ej:

	Kr. inkl. moms
Gruppe 1 LBF støttede arbejder	244.551.000
Gruppe 2 LBF ustøttede arbejder	75.000.000
Gruppe 3 Græse Bakkeby ustøttede arbejder	18.702.170
§ 100 Ungdomsboliger, støttet	2.337.200
Anskaffelsessum i alt	340.590.370

34

4. Økonomi - finansiering

Gruppe 1 LBF støttet	30-årigt realkreditlån	244.551.000
Gruppe 2 LBF ustøttet	30-årigt realkreditlån	62.780.000
	Kapitaltilførsel	1.500.000
	Fællespuljetilskud LBF	8.040.000
	Boligorganisationsbidrag	1.880.000
	Trækningsret	800.000
Gruppe 3 Græse Bakkeby ustøttet	30-årigt realkreditlån	18.702.170
§ 100 ungdomsboliger, støttet	30-årigt realkreditlån	2.337.200
I alt finansiering		340.590.370

35

4. Økonomi - huslejekonsekvens

Gruppe 1 LBF støttet, årlig ydelse 3,6%	8.803.836
Gruppe 2 LBF ustøttet, årlig ydelse 6,0%	3.766.800
Fritagelse indbetaling dispositionsfond (udamort. lån)	-3.500.000
Huslejestøtte/tilskud fra disp.fond/manko lån	-9.070.636
Gruppe 3 Græse Bakkeby ustøttet, årlig ydelse 6,0 %	1.122.130
§ 100 ungdomsboliger støttet, 1. års låneydelse 2,42%	56.560
Huslejestøtte/tilskud fra disp.fond/manko lån	-56.560
Årlig huslejestigning i alt	1.122.130

36

4. Økonomi - huslejekonsekvens

- En årlig huslejestigning på 1.111.043 kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 38 kr./m²/år. Stigningen i % er ca. 3,8.
- Den gennemsnitlige månedlige huslejestigning som følge af helhedsplanen bliver for forskellige boligstørrelser ca.:

1 rums bolig	28 m ²	Ca. 89 kr.
1 rums bolig	43 m ²	Ca. 136 kr.
2 rums bolig	57 m ²	Ca. 181 kr.
2 rums bolig	64 m ²	Ca. 203 kr.
3 rums bolig	84 m ²	Ca. 266 kr.
4 rums bolig	95 m ²	Ca. 301 kr.
4 rums bolig	101 m ²	Ca. 320 kr.
5 rums bolig	105 m ²	Ca. 333 kr.

37

4. Økonomi – huslejestøtte aftrapning

- Hvis helhedsplanen skulle gennemføres uden støtte, ville den gennemsnitlige huslejestigning ved 6,0% låneydelse blive ca. 678 kr./m²/år, svarende til en månedlig stigning på ca. 4.744 kr., hvis man bor i en 3-rums bolig på 84 m².
- Når den beregnede huslejestigning kun bliver ca. 38 kr./m²/år skyldes det tilskud til ustøttede gruppe 2 arbejder, støttede lån (dvs. lavere låneydelse) på nogle af lånene samt især huslejestøtte/tilskud fra dispositionsfond/manko lån.
- Hvis Landsbyggefonden godkender helhedsplanen i 2021 aftrappes huslejestøtte-/tilskud fra dispositionsfond/manko lån hvert år med 9 kr./m²/år.

Det svarer til en huslejestigning på ca. 63 kr. om måneden, hvis man bor i en 3-rums bolig på 84 m². Aftrapningen begynder 4 år fra tilsagn.

38

Foreløbig hovedtidsplan

- Skema A-ansøgning ("bevilling") September 2021
 - Skema A-godkendelse kommune November 2021
 - Skema A-tilsagn Landsbyggefond 2021/2022
- Projektering og entrepriseudbud
- Skema B-tilsagn ("lov til at bygge") Ca. medio 2023
 - Forventet byggetid Ca. 2 år
-
- Skema C-tilsagn ("byggeregnskab") 2025

39

Status og de næste skridt

- Ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om projektet.
- Afstemning i boligselskabets organisationsbestyrelse.

Hvis "ja" til projektet:

- Skema A-ansøgning ("bevilling") sendes til Frederikssund Kommune.
- Kommunen behandler og sender videre til Landsbyggefonden.
- Landsbyggefonden meddeler skema A-tilsagn.
- Bevilling til detailprojektering og entrepriseudbud, næste skridt derefter er skema B-ansøgning ("lov til at bygge")

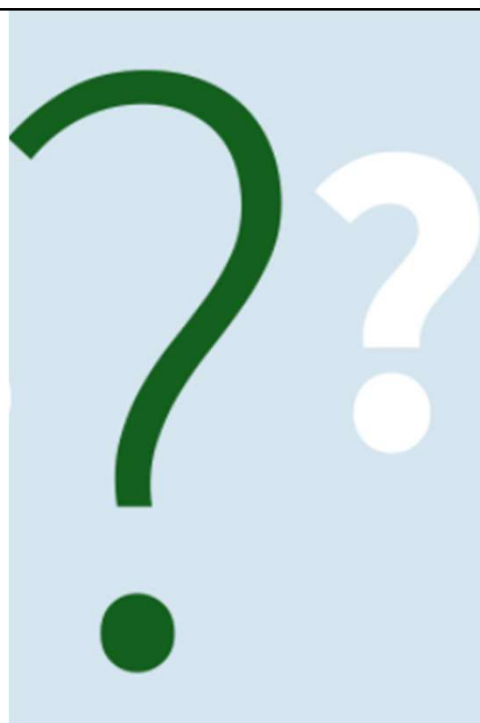
40

5. En kort pause...



41

6. Spørgsmål og svar

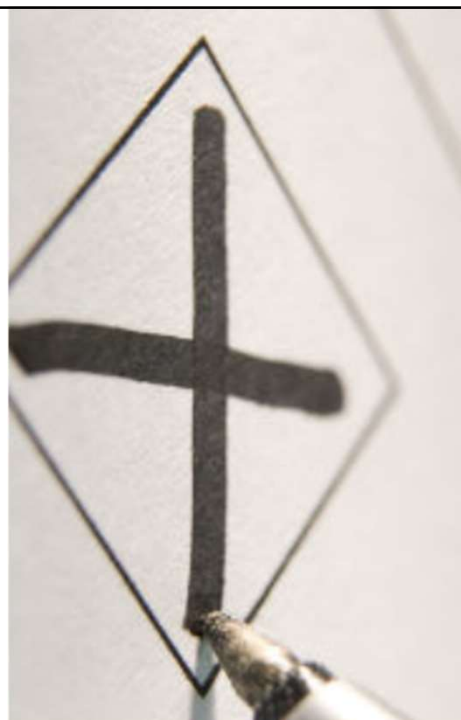


42

7. Afstemning

- Afstemningstema:

Afdelingsbestyrelsen i Græse Bakkeby indstiller, at de fremmødte beboere godkender helhedsplanens arbejder med tilhørende økonomi, finansiering og huslejeregulering.



43

8. Afrunding og tak for i aften



44