

28. februar 2025

Kontaktoplysninger
Lisa Fomsgaard Nielsen
Kundechef

Forslag om genbekræftelse af sammenlægning af Glostrup Vestergård I - IV

Forslag

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at de 4 afdelinger i Glostrup Vestergård genbekræfter sammenlægningen til 1 afdeling, og at huslejen indreguleres over 10 år.

Baggrund

Til afdelingsmødet den 24. oktober 2024 besluttede alle 4 afdelinger med stort flertal at sammenlægge de 4 afdelinger til 1 afdeling.

I de økonomiske beregninger for sammenlægningen af de 4 afdelinger var huslejestigninger, der kommer som følge af tagsagen i afdeling I, II og III og sagen om varmecentraler i afdeling IV, allerede indarbejdet. Disse huslejestigninger som følge af renoveringsprojekterne var medtaget i sammenlægningsberegningerne, da de var vedtaget på et afdelingsmøde – selvom beboerne endnu ikke betaler for førnævnte renoveringsprojekter.

I tiden efter sidste afdelingsmøde er udbuddet af tagsagen afsluttet, og desværre var alle de 5 bydende entreprenørers priser væsentligt over det forventede. Derfor er der udarbejdet nye budget og finansieringsmuligheder for tagsagen, som behandles særskilt på dette ekstraordinære afdelingsmøde.

Da budgettet for tagsagen (fra juni 2023) er blevet ændret, er det også nødvendigt at genberegne det økonomiske grundlag for sammenlægningen med de nye tal. Derfor er sagen på afdelingsmøde igen med en anbefaling om, at afdelingerne genbekræfter sammenlægningen.

Derudover er der i februar 2025 vedtaget et nyt driftsbudget for året 25/26, og beregningerne er også opdateret med disse tal.

Hvorfor sammenlægge de 4 afdelinger?

Som det blev beskrevet på afdelingsmødet i oktober 2024, er Glostrup Vestergård i dag formelt opdelt i 4 afdelinger, men fungerer i dagligdagen på mange måder som en samlet afdeling. Der er kun en afdelingsbestyrelse, der holdes fælles afdelingsmøder – dog med afstemning hver afdeling for sig, og der er etableret fælles drift. Sidste år blev der også vedtaget en fælles husorden og et fælles vedligeholdelsesreglement, så der ikke er forskel på, om man bor i den ene eller anden afdeling.

Derfor anbefaler afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård, at sammenlægningen af de 4 afdelinger bliver genbekræftet, så alle beboere stilles lige. Her er de væsentligste årsager til en sammenlægning:

- Ved én afdeling er der kun et budget og regnskab – og det medfører besparelser på udarbejdelse af budget, regnskab og revision.
- En sammenlægning vil betyde besparelser på administrative ressourcer ved bestilling af varer og ydelser. Derudover vil specifikke udgifter blive fordelt korrekt, så der skal ikke bruges mange ressourcer på at gennemgå konterede udgifter op til regnskabsafslutning.
- Der er kun behov for 1 lager til hele afdelingen til eksempelvis toiletter og andre VVS-artikler.
- Et fælles afdelingsmøde kan træffe beslutninger for hele afdelingen. Det kan f.eks. være ved etablering af en legeplads eller en renoivering af kloakkerne. Så vil alle beboere i Vestergården skulle betale for det, der bliver lavet. Ved en fælles beslutning vil man også undgå at ende i en situation, som da parkeringsordningen oprindeligt blev indført i afdeling I og III men ikke i afdeling II og IV.
- Der vil kun være en oprykningsventeliste.

Hvis afdelingerne ikke bliver sammenlagt, vil der være følgende ulemper:

- Der vil være meget stor forskel på huslejeniveauet i afdelingerne (op til 235 kr./m²) og det bliver sandsynligvis svært at udleje lejligheder i de dyreste afdelinger.
- Hvis lejligheder ikke bliver udlejet, betyder det tomgang og dermed huslejetab. Et huslejetab dækkes af selskabet, men da der ikke er mange penge i selskabet, vil det reelt sige, at alle beboere kommer til at dække dette ved huslejestigninger.

- Der vil være stor risiko for, at nuværende beboere vil ønske at flytte internt fra de dyreste afdelinger til de billigste – hvilket vil være dyrt og besværligt for den enkelte beboer.

Økonomiske konsekvenser

Huslejeniveau

Hvis afdelingerne lægges sammen, er det lovgivningsmæssigt bestemt, at der skal være ens huslejeniveau (hvis boligerne har ens indbyrdes værdi, hvilket gør sig gældende i Glostrup Vestergård). Det er muligt at tilpasse huslejen over maksimalt 10 år, hvilket er det afdelingsbestyrelsen anbefaler. I nedenstående tabel 1 kan man se, hvordan huslejeniveauet ved en sammenlægning så ud ved beslutningen i oktober 2024 (grå felt), og hvordan den vil se ud ved en genbekræftelse nu.

I tallene for den nuværende husleje er huslejestigningerne, som følge af tagsagen i afdeling I, II og III og sagen om varmecentraler i afdeling IV, allerede indarbejdet. Disse stigninger er medtaget, selvom beboerne endnu ikke betaler for disse arbejder. Det vil med andre ord sige, at der ikke kommer en yderligere huslejestigning som følge af disse arbejder.

Som det ses i tabellen, vil huslejen i de **nye** beregninger efter 10 år være 974,23 kr./m² for alle (nederste del af tabellen). Når forskellen i den nuværende husleje indfases over 10 år, betyder det, at afd. I og II vil falde lidt i husleje (hhv. 16,93 og 8,29 kr./m²/år), mens afdeling III og IV vil stige en smule (hhv. 6,22 og 6,57 kr./m²/år).

I tabellen er der også lavet eksempler på, hvad en sammenlægning vil betyde for den månedlige husleje for forskellige boligtyper.

I forhold til det der blev besluttet i oktober 2024, vil det f.eks. betyde, at en bolig i afdeling IV på 58,3 m² skal stige 31,92 kr./måned i stedet for 23,27 kr./måned, dvs. 8,65 kr. mere om måneden.

For en bolig i afdeling IV på 87 m² vil ændringerne betyde, at huslejen vil stige med 47,64 kr./måned i stedet for 34,73 kr./måned, dvs. en forskel på 12,91 kr.

Tabel 1 Huslejeniveau ved sammenlægning af 4 afdelinger					
	Vestergård I	Vestergård II	Vestergård III	Vestergård IV	Ny model
Huslejeeksempler oktober 2024					
Leje pr. 1. juni 2024 kr/m ²	1.085,25	991,50	897,52	894,27	942,15
Lejeændring over 10 år kr/m ² /år	-14,31	-4,93	4,46	4,79	
Eksempler på månedlig påvirkning i kr.					
	38,0	-45,32	-15,61	14,12	15,17
	58,3	-69,52	-23,95	21,67	23,27
	70,1	-83,59	-28,80	26,05	27,98
	79,4	-94,68	-32,62	29,51	31,69
	87,0	-103,75	-35,74	32,34	34,73
Huslejeeksempler marts 2025					
Leje pr. 1. juni 2025 kr/m ²	1.143,53	1.057,17	912,05	908,52	974,23
Lejeændring over 10 år kr/m ² /år	-16,93	-8,29	6,22	6,57	
Eksempler på månedlig påvirkning i kr.					
	38,0	-53,61	-26,26	19,69	20,81
	58,3	-82,25	-40,30	30,21	31,92
	70,1	-98,90	-48,45	36,32	38,39
	79,4	-112,02	-54,88	41,14	43,48
	87,0	-122,74	-60,13	45,08	47,64

De bagvedliggende beregninger kan hentes på hjemmesiden www.glostrup-ejendomsselskab.dk

Henlæggelser

I en almen boligafdeling er det obligatorisk at spare op til kommende udgifter. Det gøres ved, at der årligt afsættes et beløb i budgettet til henlæggelser. Bruger man ikke alle de afsatte midler det efterfølgende år, akkumuleres der opsparede henlæggelser. For de 4 afdelinger i Vestergården er der både forskel i hvor meget, der afsættes hvert år i henlæggelser, og hvor meget der samlet er sparet op. Når man sammenlægger afdelinger, skal henlæggelserne sammenlægges – både de årlige henlæggelser og de opsparede midler - fra sammenlægningsdatoen.

I tabel 2 nedenfor ses henlæggelserne fra budget 2025/26 for alle 4 afdelinger samt i en ny model. En sammenlægning vil dog først kunne ske fra næste budgetår, hvorfor de konkrete tal vil være anderledes.

Tabel 2 – Henlæggelser

28. februar 2025

	Vest. I	Vest. II	Vest. III	Vest. IV	Ny model
Årets startsaldo (tkr.)	3.890	5.535	10.374	25.501	45.300
Udgifter ialt for året (tkr.)	2.599	4.123	3.784	9.274	19.780
Saldo før henlæggelser (tkr.)	1.291	1.412	6.590	16.227	25.520
Årets henlæggelser (tkr.)	2.100	3.450	3.125	6.325	15.000
Opsparede henlæggelser saldo (tkr.)	3.391	4.862	9.715	22.552	40.520
Udgifter	kr/m²/år	349	296	344	351
Årets henlæggelser	kr/m²/år	282	247	284	240
Opsparede henlæggelser saldo	kr/m²/år	455	349	883	855

I tabellen kan man se, at der er forskel i *årets henlæggelser*, hvor afdeling I henlægger mindst (2.100.000 kr.), og afdeling IV henlægger mest (6.325.000). Tager man højde for afdelingernes størrelse, bliver billedet et andet – hvor afdeling I henlægger 282 kr./m²/år, mens afdeling IV henlægger 240 kr./m²/år. Dette er baseret på årets udgifter og kan naturligvis ændres gennem årene. Yderst til højre i kolonnen med **Ny model** kan man se at ved en sammenlægning, vil der alt andet lige være behov for 15 mio. kr. til henlæggelser i året, svarende til 255 kr./m²/år.

For de *opsparede henlæggelser* har afdeling I ved årets udgang 3.391.000 kr., mens afdeling IV har 22.552.000 kr. Omregnes dette til kr./m²/år, kan man se, at der er et spænd i afdelingernes opsparede henlæggelser fra 349 kr./m² til 883 kr./m². Ved en sammenlægning vil de opsparede henlæggelser i det gældende budgetår være 40.520.000 kr. svarende til 689 kr./m²/år.

Hvad sker der nu?

Hvis alle 4 afdelinger beslutter en sammenlægning på afdelingsmødet, vil næste skridt være en godkendelse af selskabets øverste myndighed, repræsentantskabet. Herefter vil der være en masse systemteknisk, der skal falde på plads, men det forventes, at en sammenlægning kan ske fra næste budgetår, det vil sige fra 1. juni 2026.