

Hyldetryk

Nr. 393

18. maj 2025

Der afholdes Ekstraordinært beboermøde Mandag den 26. maj 2025 kl. 19-21 i beboerhuset

- 1. Formalia:**
 - Valg af mødeleder
 - Valg af beslutningsreferent
 - Valg af stemmeudvalg
 - Godkendelse af forretningsorden
 - Godkendelse af dagsorden
- 2. Nyt budget for Materiale- og Genbrugsgården**
- 3. Revision af vejledning for køkkenudskiftning**
- 4. Anlæg af fliseterrasse i den private have**
- 5. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferat**

*Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen*



Pkt. 2 Nyt budget for Materiale- og Genbrugsgården

Det er i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2020 d. 16. september 2019 besluttet, at der skal opføres en ny materiale- og genbrugsgård frem for at renovere de eksisterende forhold.

Der blev ved den lejlighed afsat 6 mio. kr. på afdelingens langtidsplan til formålet, som et supplement til de ca. 4.3 mio. kr., som var afsat til at renovere den eksisterende materialegård og autoklub i afdelingens helhedsplan. Altså en samlet økonomi på 10.3 mio. kr.

Beboerne har ved en afstemning gennemført i perioden d. 20. maj 2021 til d. 25. maj 2021 vedtaget projektet for nye den materiale- og genbrugsgård, herunder indretning og udformning. Der er på baggrund heraf udformet et endeligt udbudsprojekt. Projektet har afventet afslutning af afdelingens helhedsplan, da det delvist opføres på et areal der har været anvendt til byggeplads ved Væverlængen.

Der er nu gennemført entrepriseudbud for projektet. Den billigst indkomne pris var ca. 22,4 mio. kr., hvilket er langt over det fastlagte budget.

I samarbejde med driften, byggeudvalget og klunsergruppen er der gennemført en optimerings- og spareøvelse på projektet.

Det projekt, der nu foreslås opført, har en samlet omkostning på ca. 19,4 mio. kr. Besparelserne omfatter bl.a., at der ikke opføres en personalestue i materialegården, personalets toilet og omklædningsfaciliteter optimeres, der lægges flisegulv frem for støbt beton på gulve i driftsværksteder, og mængden af garageporte reduceres. For materialegården opføres der en billigere overdækning, og hegn bliver i en billigere udformning.

Det reviderede projekt præsenteres nærmere på beboermødet d. 26. maj 2025.

Til at dække meromkostningen på 9.3 mio. kan der optages et 30-årigt lån.

Dette vil med gældende rentekomkostninger have en samlet huslejekonsekvens på 2,3 pct. svarende til kr. 23,45 pr. m² pr. år til den gennemsnitlige husleje i afdelingen.

I tabellen nedenfor ses huslejekonsekvens for de forskellige boligtyper

Boligstørrelse (m ²)	<u>Værelser</u>	Husleje nu (kr.)	Husleje ved vedtagelse (kr.)	Prisstigning pr. måned (kr.)
26	1	2.204	2.254,69	51
(bolig øget tilgængelighed) 56	1	5.176	5.295,05	189
56	2	5.103	5.220,37	117
65	2	5.749	5.881,23	132
85	3	7.171	7.335,93	165
86	3	7.336	7.504,73	169
90	3	7.524	7.697,05	173
86	4	7.381	7.550,76	170
95	4	7.879	8.060,22	181
100	4	8.383	8.575,81	193
104	4	8.425	8.618,78	194
129	4	8.248	8.437,70	190
142	5	11.108	11.363,48	255
108	6	8.795	8.997,29	202

Hvis der stemmes ja

Ved en vedtagelse af forslaget merfinansiering og en efterfølgende godkendelse fra VA og kommune, vil der kunne indgås kontrakt med entreprenøren, og byggeriet kan komme i gang.

Hvis der stemmes nej

Hvis forslaget ikke vedtages, skal der træffes beslutning om, hvorvidt forslaget skal tegnes om, eller der skal planlægges en istandsættelse af eksisterende faciliteter. Dette vil have en omkostning til rådgivning. De eksisterende faciliteter vurderes ikke at være i en forfatning, hvor man kan lade være med at gøre noget.

Indstilling: Afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget og driften anbefaler, at der optages et lån til at dække restfinansieringen på projektet, ca. 9,3 mio. kr. med en huslejestigning på 2,3 pct.

Pkt. 3 Revision af vejledning for køkkenudskiftning

På det ekstraordinære beboermøde den 11. februar 2025 godkendte beboermødet en revision af vejledningen for udskiftning af køkkener som kollektiv råderet.

Her blev det bl.a. tilføjet, at ” der kan også gennemføres en delvis køkkenudskiftning efter aftale med ejendomskontoret”. Dette er efterfølgende blevet underkendt af administrationen i BO-VEST og VAs bestyrelse.

Derfor udgår denne beslutning af vejledningen.

Resten af ændringerne er godkendt af VAs bestyrelse og kan iværksættes.

Pkt. 4 Anlæg af fliseterrasse i den private have

Der må anlægges en fliseterrasse i den private have som et råderetsarbejde efter flg. retningslinjer:

1. Arbejdet anses som en forandring
2. Der skal ikke ske retablering ved fraflytning
3. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt:
 - a. Fliserne, der bruges, skal være almindelige grå fliser, der kan genanskaffes i et byggemarked. Belægningen skal fremstå ensartet.
 - b. Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.
 - c. Flisebelægningen skal lægges oven på et stabilgruslag på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.
 - d. Brønde, riste og lign. skal holdes fri fra belægningen.
 - e. Belægningen skal udføres med et linjefald på 20 ‰ væk fra boligen.
 - f. Alt affald skal bortskaffes af beboer eller håndværker.
 - g. Det er et ufravigeligt krav, at der altid er en flisegang på min 80 cm i bredden fra køkkendøren til havestien.
4. Vedligeholdelse

Når arbejdet er synet og godkendt, overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af arbejdet. Huslejen vil blive forhøjet med denne udgift, når arbejdet er udført, synet og godkendt.
5. Renholdelse

Jævnfør lov om leje af almene boliger skal beboeren selv forestå den løbende renholdelse af flisebelægningen.
6. Bolignet

Vær meget opmærksom den nedgravede fiber.

Fiberen skal ligge 40 cm. nede, men der har været eksempler på, at den ligger højere.

Beboeren er selv ansvarlig for beskadigelse af fiberen. Det koster ca. kr. 4.000 (2013-priser) at trække et ny kabel frem til boligen.

Tal evt. med ejendomskontoret, inden gravearbejdet sættes i gang.