



Lejerbo afdeling 218-1  
Den Gule Misundelse  
Strandgade 76-96

# INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE:

onsdag den 21. februar 2018  
kl. 19.00  
i  
Fælleslokalet  
Strandgade 90.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Behandling af forslag
  - Forslag 1
    - Forslag om en samlet reovering, der finansieres med hhv. 30 årige Realkreditlån og et rentefrit lån på kr.7,15 mio. over 9år fra Dispositionsfonden, der tilbagebetales over 21 år.
  - Forslag 2
    - Forslag om en samlet reovering, der finansieres med hhv. 30 årige Realkreditlån og et rentefrit lån på kr.13,0 mio. over 16 år fra Dispositionsfonden, der tilbagebetales over 14 år.

På bestyrelsens vegne

Claus Museth  
Formand

## Begrundelse for indkaldelse af ekstraordinært afdelingsmøde:

Afdelingsmødet vedtog d. 27/10 2016 at finansiere en samlet renovering med et 30-årigt realkreditlån på 30.787.000 kr. Det har desværre efterfølgende vist sig, at projektet bliver dyrere pga. at:

- Taget ikke er korrekt konstrueret, det er underdimensioneret og monteret forkert, der mangler brandmure, det er forkert ventileret og der mangler brandspjæld i ventilationskanalerne
- Stilladsbehovet bliver derfor langt mere omfangsrigt
- Stigrør er indmuret i betondækket (gulvet)
- Der er asbest i alle eternitplader i gavl og tagetagen

Derfor indkaldes der til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skal tages stilling til en revideret renovering med to mulige finansieringsmodeller.

### Forslag 1: Forslag om en samlet renovering af:

- Vandrør, varmerør og faldstammer, samt opsætning af vandmåler(lovbefalet).
- Udskiftning af alle vinduer inkl. sølbænke, altandøre og indgangsdøre. I den forbindelse udskiftes alle eternitplader også.
- Helt ny tagkonstruktion, etablering af brandmure, nye tagsten og tagrende samt nye tagvinduer og efterisolering af tagetagen
- Udearealerne istandsættes med nye legepladser, nye og flere cykelstativer samt flere hygekroge og grillpladser, lavet i samarbejde med afdelingens Udeudvalg.

Disse arbejder finansieres med et 30-årigt realkreditlån på 54.160.000 kr. Organisationsbestyrelsen ønsker at støtte op om, at afdelingen får udført alle disse nødvendige arbejder på en gang og vil derfor støtte med et rentefrit lån på 7,15 mio. kr. i 9 år, hvorefter lånet tilbagebetales over 21 år.

I denne finansieringsplan er der allerede indarbejdet besparelser i vedligeholdelsesplanen, der reducerer behovet for henlæggelser på konto 120.

Renoveringerne giver varmebesparelser.

Vedtages den reviderede renovering med denne finansieringsmodel giver det en årlig huslejestigning på 2% om året i 14 år.

De månedlige huslejestigninger kan ses i Bilag 1. Huslejen stiger løbende hvert år med de nævnte beløb frem til 2032, hvorefter den er det samme resten af lånets løbetid.

I skemaet side 3 ses den gennemsnitlige månedlige stigning i de 14 år samt den månedlige stigning i år 2032/33 - udelukkende som følge af renoveringen med en 2 % stigning i 14 år.

## **Forslag 2:** Forslag om en samlet renovering af:

- Vandrør, varmerør og faldstammer, samt opsætning af vandmåler(lovbefalet).
- Udskiftning af alle vinduer inkl. sålbænke, altandøre og indgangsdøre. I den forbindelse udskiftes alle eternitplader også.
- Helt ny tagkonstruktion, etablering af brandmure, nye tagsten og tagrende samt nye tagvinduer og efterisolering af tagetagen
- Udearealerne istandsættes med nye legepladser, nye og flere cykelstativer samt flere hyggelokke og grillpladser, lavet i samarbejde med afdelingens Udeudvalg.

Disse arbejder finansieres med et 30-årigt realkreditlån på 54.160.000 kr. Organisationsbestyrelsen ønsker at støtte op om, at afdelingen får udført alle disse nødvendige arbejder på en gang og vil derfor støtte med et rentefrit lån på 13 mio. kr. i 16 år, hvorefter lånet tilbagebetales over 14 år.

I denne finansieringsplan er der allerede indarbejdet besparelser i vedligeholdelsesplanen, der reducerer behovet for henlæggelser på konto 120.

Renoveringerne giver varmebesparelser.

Vedtages den reviderede renovering med denne finansieringsmodel giver det en årlig huslejestigning på 1,34% om året i 30 år.

De månedlige huslejestigninger kan ses i Bilag 2. Huslejen stiger løbende hvert år i alle 30 år, med de nævnte beløb.

Nedenfor ses den gennemsnitlige månedlige stigning over de 30 år samt den månedlige stigning i år 2048/49 - udelukkende som følge af renoveringen med en 1,34% stigning i 30 år.

### **Budgetteret udvikling i huslejen ved finansiering af renovering.**

<b>Antal rum</b>	<b>Bolig/m<sup>2</sup></b>	<b>Samlede stigning/md 2019-2032 ved 2% stigning</b>	<b>Gennemsnitlig stigning pr. md i 14 år</b>	<b>Samlede stigning pr. md 2019-2048 ved 1,3% stigning</b>	<b>Gennemsnitlig stigning pr. md i 30 år</b>
2 rum	84,20	2.264,83	173	3.921,00	131
2 rum	57,40	1.543,96	118	2.673,00	89
3 rum	66,20	1.780,66	136	3.083,00	103
3 rum	92,90	2.498,85	191	4.326,00	144
4 rum	88,90	2.391,25	183	4.140,00	138
4 rum	115,00	3.093,30	237	5.355,00	179
5 rum	127,70	3.434,90	263	5.947,00	198
5 rum	129,60	3.486,01	267	6.035,00	201

Detaljeret oversigt over huslejudviklingen for de 2 forslag vedlægges.