

30. juli 2015

Lejerbo

Tlf: 70 12 13 10
www.lejerbo.dk
nan@lejerbo.dk

Åbningstid:
man-fre kl. 10-15

Telefontid:
man-tors kl. 8.30-14
fre kl. 9-12

**Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde
torsdag d. 20. august 2015 kl. 19.00
i selskabslokalet Bodenhoffs Plads 5**

Dagsorden

Pkt. 1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Pkt. 2. Behandling af forslag

Forslag 1. Energirenovering af afdelingen – inkl. nye vinduer og yerdøre, isolering over carporte, efterisolering af lofter, mindre reparationer af tagene. Det fulde forslag er vedlagt, hvori finansieringen og den heraf afledte huslejekonsekvens fremgår.

Forslag 2. Der opsættes elevatorer i alle opgange i de nye blokke. Alle boligerne i de nye blokke får derfor en brugsvær-diforøgelse, da elevatorerne køre fra p-kælderniveau og op til 4. sal. Der opsættes ikke elevatorer i Pakhuset. Det fulde forslag er vedlagt, hvori finansieringen og den heraf afledte huslejekonsekvens fremgår.

Pkt. 3. Eventuelt

Vedlagt: De to forslag og tre bilag, hvor bilag 1 forklarer baggrunden for finansieringen af elevatorprojektet samt bilag 2 og 3, hvori afdelingsbestyrelsen beskriver og begrundet de to projekter.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Forslag 1. Afdelingsbestyrelsen fremlægger et forslag om et energi-renoveringsprojekt, der indeholder en udskiftning af vin-duer, altandøre, indgangsdøre til opgangen samt isole-ring af taget og dæk/loft i carportene.

Projektet koster 20.780.000 kr. og der er opsparet 2,3 mio. kr. i vedligeholdelsesplanen. Finansiering af restbeløbet på de 18.480.000 kr. via et 30-årigt lån vil medføre en huslejestigning på 45,04 kr. pr. m², svarende til en månedlig huslejestigning for en:

2-rums lejlighed på 52 m² på ca. 178 kr.

3-rums lejlighed på 80 m² på ca. 279 kr.

4-rums lejlighed på 95 m² på ca. 311 kr.

Projektet vil medføre en reduktion i varmekonsumet på ca. 10 %.

Energirenoveringen kan, hvis den gennemføres som beskrevet, opnå et energitilskud på ca. 150-175.000 kr. Det endelige beløb kan først oplyses, når energibesparelsen er indmeldt til DONG, som Lejerbo har en aftale med vedr. energitilskud.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Forslag 2. Etablering af 13 elevatorer i afdelingen.

Forslaget indbefatter, at der ikke etableres elevatorer i Pakhuset da:

- Det kræver nedlæggelse af en eksisterende affaldsskakt og derfor etablering af nye affaldsøer på terræn.
- Elevatoren kun kan køre til 4. sal.

Forslaget medfører, at boligerne i Pakhuset ikke skal bidrage til finansieringen men dog bidrage til drift og vedligeholdelse af elevatorerne. Elevator-projektet koster ca. 15.474.000 kr. Finansieret via et 30-årigt lån vil det medføre en huslejstigning på 49,96 kr. pr. m², svarende til en månedlig huslejstigning for en:

- 2-rums lejlighed på 52 m² på ca. 193 kr.
- 3-rums lejlighed på 80 m² på ca. 302 kr.
- 4-rums lejlighed på 95 m² på ca. 337 kr.

Hertil kommer driftsomkostninger, der er på ca. 450.000 kr. årligt. Det giver en huslejstigning på ca. 21,73 kr. pr. m² (450.000 kr. delt med 20.710,8 m² = 21,73 kr. pr m²) for alle boligerne i afdelingen. Det medfører nedenstående månedlig huslejstigning for en:

- 2-rums lejlighed på 52 m² på ca. 94 kr.
- 3-rums lejlighed på 80 m² på ca. 145 kr.
- 4-rums lejlighed på 95 m² på ca. 172 kr.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Bilag 1. Finansieringen af det nye elevatorprojekt og den tilsyne-ladende lidt ulogiske måde, som udgifterne fordeles på.

I Lejerbo afd. 204 har man hidtil fastsat boligernes (indbyrdes) brugsværdi ud fra bruttoetagearealet. Dvs. at man har fordelt balancelejen mellem leje-målene alene efter deres størrelser (m²). Det er denne fordelingsmåde, der medfører, at det i forbindelse med finansieringen af elevatorprojektet kan virke lidt ulogisk, at:

- **Alle boligerne i afdelingen altid har bidraget til den løbende drift og vedligeholdelse af elevatoren i Prinsessegade 83**
Det skyldes, at afdelingen er født med denne ene elevator, hvorved denne elevator har samme status som andre installationer som f.eks. vaskeriet og legepladsen. Her fordeles drifts og vedligeholdelse efter lejemålenes indbyrdes brugsværdi (boligernes størrelse i m²) uanset om man benytter disse installationer eller ej.
- **Boligerne i Pakhuset ikke skal bidrage til finansieringen af etableringen af de nye elevatorer (en forbedring)**
Lejeforhøjelser som følge af forbedringer skal fordeles, som man i øvrigt fordeler de udgifter, der indgår i balancelejen, dvs. efter leje-målenes indbyrdes brugsværdi, jf. almenlejelovens § 9, stk. 2. Dette kræver dog, at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien, jf. almenlejelovens § 10, stk. 4. Da boligerne i Pakhuset ikke får elevatorer, så forøges deres brugsværdi ikke og de skal derfor ikke bidrage til finansieringen af den forbedring, som elevatorerne er.
- **Boligerne i Pakhuset skal bidrage til disse nye elevatorers løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter**
Forklaringen på at boligerne i Pakhuset skal bidrage til drifts og vedligeholdelse af de 13 nye elevatorer er, at de udgifter der er i en ejendom til drift og vedligeholdelse af en given installation (her de nye elevatorer) fordeles efter lejemålenes indbyrdes brugsværdi (boligernes størrelse i m²). Man må ikke 'pille enkelte budgetposter ud' (det kaldes 'forbud mod splitbudgetter') - f.eks. til drift og vedligeholdelse af de 13 nye elevatorer.

I afdelinger hvor den indbyrdes brugsværdi af lejemålene er meget forskellig, kan det give bedre mening, at fastsætte boligernes brugsværdi ud fra eksempelvis udsigtsforhold, beliggenhed i ejendommen i forhold til lys/skygge, lejlighedernes indretning/rumfordeling, etage, altan, have. Hvis Lejerbo afd. 204 ønsker at tage spørgsmålet om den nuværende indbyrdes fordeling af balancelejen efter m² op til overvejelse og indføre differentialiseret husleje, så kan afdelingsbestyrelsen kontakte forvaltningen for en drøftelse af dette.

Bilag 2 Energirenoveringsprojektet

Begrundelse

Mange af vores vinduer, altandøre og yderdøre er i dårlig stand. Konsekvensen er træk, regnvand på gulvene, for høj varmeregning, løbende udskiftning af dugruder og reparationer. Samtidigt er en del af bygningernes isolering nedbrudt eller helt utidssvarende. Bestyrelsen og forvaltningen i Lejerbo har derfor fået undersøgt, hvad der er den bedste løsning. Bl.a. er gennemført en kortlægning af mulige tiltag til energi renovering af bygningerne, og der er gennemført en særskilt undersøgelse af vinduernes tilstand.

Rådgivernes anbefalinger peger entydigt på, at det bedst kan betale sig at udskifte alle vinduer, altandøre og yderdøre med nye og moderne ditto. Reparation af de eksisterende vinduer og altandøre er for dyr, og vil også give anledning til øget besvær for alle beboerne, fordi opgaven skal gentages hvert 5-7 år inkl. opsætning af stilads. Nye moderne vinduer er næsten vedligeholdelsesfri.

Herudover har bestyrelsen sammen med forvaltningen gennemgået de energirenoveringstiltag som konsulenterne har foreslået. På den baggrund er det besluttet at renovere og forbedre isoleringen af vore lofter og isoleringen over carportene.

Endelig er der gennemført en analyse af taget. Den har peget på en række reparationer, der er nødvendige for at vi kan undgå at skulle skifte hele taget ud inden for en kort årrække. Disse opgaver kan med fordel udføres samtidigt med den øvrige del af renoveringen – nu stilaset er oppe.

Hvad får vi for pengene

- nye altandøre, vinduer og opgangsdøre i alle bygninger – inkl. nye veluxvinduer til taglejligheder i pakhuset og nye ovenlyskupler mv. til tagrum i de nye blokke. Vinduer og altandøre udføres som 3 lags standard lavenergiruder - med ekstra støjdemping ud mod Prinsessegade
 - altandøre og vinduer bliver næsten vedligeholdelsesfri
 - nøglesystemet til yderdørene vil samtidigt blive udskiftet til et moderne brik system
 - standard farven bliver mørke - ca. som nu (antrazingrå Ral 7016)
 - mod en mindre ekstrabetaling, vil beboerne få mulighed for at vælge hvid som indvendig farve på vinduerne og altandøre.
- 400 mm isolering af loft inkl. nye gangbroer i de nye blokke
- 200 mm isolering over taglejligheder i pakhus
- 200 mm isolering af dæk mellem garager og stueetager
- udskiftning af itugåede tagsten i alle blokke samt udskiftning af rygningmørtel på pakhus
- efterisolering af faldstammeudluftninger på lofter
- malerarbejde, nye sålbænke, fugning og andet der følger af ovenstående punkter

Kopi af det samlede udbudsmateriale kan ses på ejendomskontoret. Økonomien fremgår af forslaget.

Hvornår og hvordan

Ovenstående opgave har været i licitation, så vi kender prisen. Hvis afdelingsmødet godkender forslaget, vil der blive indgået kontrakt med det vindende tilbud, og arbejdet forventes igangsat henover efteråret og forventes at tage ca. et år. Der stiles efter at færdiggøre en blok af gangen for at reducere perioden med stilasser og byggerod. Der vil blive holdt et orienteringsmøde for beboerne inden energirenoveringsprojektet igangsættes.

Bilag 3 Elevatorprojektet

Begrundelse

Da afdelingen blev bygget tilbage i midten af 1970'erne, var det planen at der skulle installeres elevatorer i alle de nye blokke. Bortset fra Prinsessegade 83 blev elevatorerne imidlertid sparet væk, og konsekvensen er, at afdelingen i dag har 1 elevator og 13 tomme elevatorskakte. Pakhuset har hverken elevatorer eller tomme elevatorskakte.

I 2011 besluttede afdelingsmødet at undersøge mulighederne for at få installeret elevatorer i afdelingen. Ikke kun i de tomme elevatorskakte men også i pakhuset. Niras fik opgaven med at vurdere mulighederne inkl. en vurdering af omkostningerne, og fremlage sin konklusion i en rapport fra efteråret 2012. Der blev ikke umiddelbart fulgt op på elevatortrapporten. Men det har hele tiden været intentionen at beboerne skulle have mulighed for at beslutte om de vil have elevatorer i afdelingen. Og en række "gangbesværede" og ældre beboere har rykket for en afklaring.

Ifølge Niras er det uden de store tekniske udfordringer muligt at installere elevatorer i de nye blokke. Niras anbefaler til gengæld at der ikke installeres elevatorer i pakhuset. Ganske vist er det i princippet teknisk muligt. Men det vil forudsætte betydelige indgreb i bygningen, inkl. nedlæggelse af affaldsskakt. Hertil kommer at det vil være ca. dobbelt så dyrt pr. elevator, som i de nye blokke. Dette vil betyde en meget høj pris pr. lejemål, da der kun er et lejemål pr. etage i de to af de tre opgange i pakhuset.

Bestyrelsen har efter indstilling fra elevatorudvalget besluttet at følge anbefalingen fra Niras, og kun foreslå installeret elevatorer i de tomme elevatorskakte i de nye blokke. Beboere i pakhuset vil til gengæld få god mulighed for at skifte til et lejemål med elevator, hvis de får problemer med benthøjet.

Elevatorer er, som det fremgår af forslaget dyre i etablering og i drift. Men selv om det er mange penge, er det dog væsentligt billigere end de fleste andre steder, hvor man installerer elevatorer i et eksisterende byggeri. Det skyldes primært at vores nye blokke i betydeligt omfang er forberedt til installation af elevatorer.

På grund af huslejestigningens størrelse er bestyrelsen delt i forhold til forslaget. Men enige om at der er behov for at træffe en beslutning, så beboerne kan få klarhed over, hvad de kan forvente. I forhold til fordelingen af udgifterne har bestyrelsen indstilling været, at udgiften skal dækkes ligeligt af alle lejemål, sådan som vi plejer. Denne hensigt er søgt indarbejdet i forslaget, så langt som loven giver mulighed for det. Forvaltningen i Lejerbo har vedlagt et notat der begrundet, hvorfor huslejestigningen er fordelt som det fremgår af forslaget.

De fleste af os klarer os fint uden elevator i det daglige. Men en elevator er en forsikring for, at vi kan blive boende den dag benthøjet, af den ene eller anden grund, ikke længere kan få os op af trappen.

Hvad får vi for pengene

Elevatorer der går fra kælderindgangen til 4 sal, med adgang på alle etager. Det betyder at alle beboerne vil kunne komme ud i det fri uden at skulle benytte trapper. Herunder mulighed for at benytte en kørestol helt fra lejligheden.

Hvornår og hvordan

Hvis forslaget vedtages vil opgaven blive bragt i udbud, hvorefter det kan igangsættes hurtigst muligt. Skulle det vise sig at projektet overskrider budgettet vil beboerne få lejlighed til at stemme endnu en gang.
