

Omdelt den 25. april 2022 til samtlige beboere i afdeling 287-1

I indkaldes hermed til

## **EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE**

**d. 9. maj 2022 kl.17:30**

### **Godkendelse af helhedsplanen**

Mødet afholdes på Mou Hotel, Gamle Egensevej 8, 9280 Storvorde

**Der serveres en let aftensmad til mødet kl. 17.30.**

Dørene åbnes kl. 17.

#### **TILMELDING NØDVENDIG - SENEST DEN 3. MAJ**

Af hensyn til forplejningen vil vi gerne have tilmelding til mødet på telefon 30845617 eller email: [afdeling.287-1@lejerbo.dk](mailto:afdeling.287-1@lejerbo.dk)

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Præsentation af helhedsplanen (Bilag – Helhedsplan)
4. Godkendelse af helhedsplanen
5. Præsentation af konvertering fra gas til fjernvarme
6. afstemning om konvertering fra gas til fjernvarme
7. evt.

## Kære beboere i afd. 287-1

Det længe ventede svar fra Landsbyggefonden om økonomisk støtte til afdelingens helhedsplan er kommet.

Renovering af afdeling 287-1 Storvorde er hårdt tiltrængt og længe ventet, og efter et godt samarbejde i byggeudvalget og mellem Lejerbo Aalborg, RUM arkitekter, Lejerbos byggeafdeling og øvrige administration samt afdelingsbestyrelsen, er helhedsplanen nu tilrettet og klar til beboernes afstemning.

Derfor indkaldes I til et ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende afstemning om helhedsplanen-

Pga. databeskyttelsesreglerne beder vi som adgangskontrol til afdelingsmødet om at der fremvises sygesikringsbevis.

## Pkt. 3 Helhedsplanen

Afdelingen står i dag med udfordringer og forhold til vedligeholdelse og slidte bygningsdele, som indenfor de kommende år skal udbedres, så boligerne kan blive ved med at være gode og sunde. Samtidig er afdelingen ramt af udfordringer med lejeledighed, særligt i de mindste lejemål. Der er derfor udarbejdet en helhedsplanen, der i korte træk omfatter nedenstående.

**Den fulde helhedsplan kan ses i folderen ”byggeavis – orientering om helhedsplanen”, der omdeles sammen med denne indkaldelse.**

## Renoveringsarbejde

- **Udskiftning af tage på 70 boliger**
- Mindre opdateringer af el og vvs i 56 boliger
- Større opdatering af el og vvs i 9 boliger
- Opdatering el og vvs samt flytning af enkelte vægge, arbejde på enkelte lofter og maling i 5 boliger
- Større renoveringer og ombygninger 33 boliger, der omfatter gulve, lofter, køkken, sanitet på badeværelse, el og vvs samt ydervægge.
- **Renovering af udearealer** – diverse forbedringer af belægninger, herunder etablering af niveaufri adgang ved boliger, der ombygges.

## Økonomi

Helhedsplanen er på nuværende tidspunkt i udbud. Når det endelige licitationsresultat foreligger, og vi har den endelige pris på gennemførelsen af helhedsplanen, kan der være en risiko for, at prisen ligger højere end den anlægssum beboerne har vedtaget på afdelingsmødet d. 9. maj 2022. Hvis licitationsresultatet betyder, at det er nødvendigt enten at lave betydelige besparelser i projektet eller ændringer i huslejestigning, vil der blive indkaldt til et nyt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme om ændringerne. Beboerne bliver orienteret og taget med på råd hele vejen.

<b>Helhedsplan 287-1 Storvorde</b>		<b>LBF</b>	
<b>Projektudgifter</b>	<b>Anslåede udgifter</b>	<b>Anslåede Ydelses %</b>	<b>Årlig Ydelses i kr.</b>
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	29.428.190	3,60	1.059.415
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	15.000.000	6,00	900.000
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	<u>21.240.947</u>	<u>4,30</u>	<u>913.361</u>
	<b><u>65.669.137</u></b>	<b><u>4,80</u></b>	<b><u>2.872.776</u></b>
<b><u>Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringskitse</u></b>			
<b><u>Driftsstøtte, egetbidrag mv.</u></b>			
Kapitaltilførselssag	(100.000 i anpart) 500.000	- 6,00	-30.000
Fællespuljetilskud		6,00	-
Trækningsrettetilskud	<u>830.000</u>	<u>6,00</u>	<u>-49.800</u>
	<b><u>1.330.000</u></b>	<b><u>6,00</u></b>	<b><u>-79.800</u></b>
<b>Projektudgifter minus tilskud i alt</b>			<b><u>2.792.976</u></b>
<b><u>Besparelser på driftsbudget i henhold til bevilling incl. andre forhold</u></b>			
Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond			- 1.075.000
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen/ lbf driftsstøttelån			- 1.718.000
<b>Besparelser i alt</b>			<b><u>-2.793.000</u></b>
<b>Projektudgifter inklusive evt. besparelser</b>			<b><u>-24</u></b>
<b><u>Lejekonsekvens</u></b>			
Nuværende gennemsnitlige leje pr. m2 pr. 01-07-2021			1.096,71
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse årligt pr. m2			-0,00
Ny gennemsnitlig årsleje pr. m2 pr. år			<u>1.096,71</u>
Ny årsleje (stigning i %) - kr. pr. kvm			<u>0,00%</u>

Helhedsplanen, herunder huslejestigning, indstilles til afdelingsmødets godkendelse.

## Pkt. 5.

## Konvertering fra gas til fjernvarme

Aalborg Fjernvarme er ved at lægge rørledninger i jorden, der giver mulighed for at koble næsten alle boliger i afdelingen på fjernvarmeforsyningen, som ikke i forvejen er det. Det drejer sig om boligerne på Frejavej og Buchwaldshave, der i dag er opvarmet på gas. De 3 boliger på Frostvej har oliefyr.

Afdelingen skal på afdelingsmødet foretage afstemning om, hvorvidt man vil gennemføre tilkobling til fjernvarme.

Lejerbo anbefaler, at tilkoblingen gennemføres.

Fjernvarmeudrulningen har fra Aalborg Fjernvarmes side været planlagt, men er naturligvis meget aktuel på grund af de stigende gaspriser. De 57 boliger på Frejavej og Buchwaldshave havde allerede i 2021 større varmeudgifter end resten af afdelingens boliger, det vil sige inden gaspriserne steg.

Gaspriserne blev allerede i december varslet en 17% stigning, og er fra april steget yderligere med 24% for private forbrugere. Det er selvfølgelig svært at sige, hvordan gaspriserne vil udvikle sig yderligere, men boligernes varmeforbrug vil med al sandsynlighed stige væsentligt. Boliger havde sidste år en samlet varmeregning på ca. 325.000 kr.

Aalborg fjernvarme anvender hverken gas eller el til produktion af varme, og har derfor skrevet på Aalborg fjernvarme har givet en rabat på 241.000 kr., som gælder hvis vi tilkobler nu, mens ledningsarbejdet er i gang.

Økonomi:

Anskaffelsessum			
Omkostning	kr. i alt	pct	pr. m2
Tilslutningsafgifter	1.461.860	31%	0
Håndværkerudgifter	2.361.838	50%	0
Andre håndværkerudgifter	118.092	2%	0
Omkostninger	735.247	16%	0
Gebyrer til offentlige myndigheder	47.243	1%	0
<b>I alt:</b>	<b>4.724.280</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Husleje		
	kr. pr m2 pr år	pct
Nuværende husleje	1096,7	
Stigning	33,6	3%
<b>Ny husleje</b>	<b>1130,3</b>	

## ADGANG OG STEMMERET

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har lejeren og disses myndige husstandsmedlemmer.

### **Husk det gule sundhedskort**

Hver husstand i afdelingen har adgang til mødet og har to stemmer pr. lejemål mod forevisning af personligt sundhedskort (det gule sygesikringsbevis).

Med venlig hilsen

Byggeudvalget