

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ekstraordinært afdelingsmøde

onsdag den 4. december 2019 kl. 19:00

i Seniorboligernes fælleshus

Nordmandsvænget 2U, 4050 Skibby

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

2. Tilbygninger (forandring af udestuerne) i Nordmandsvænget 8A-R.

I forbindelse med at Landsbyggefonden i 2016 har givet tilsagn om, at yde økonomisk støtte til renovering og udvidelse af 16 boliger i Kærvænget på adresserne Nordmandsvænget 8A-R, er projektet i samarbejde med byggeudvalget færdiggjort og udbudt.

Projektet er grundlæggende det samme, men er tilpasset de input og ønsker, som byggeudvalget har haft. Endvidere har både Landsbyggefonden og Kommunen haft krav, som projektet har måtte tilpasse sig. Landsbyggefonden har stillet krav til materialevalg og kommunen har stillet krav til størrelsen af tilbygningerne mod naboer.

Yderligere er der, som led i projektets færdigprojektering, udført en række supplerende bygningstekniske undersøgelser, som har givet klarhed og sikkerhed for projektets tekniske kvalitet. Skitseprojektet, som i 2016 dannede grundlag for Landsbyggefondens støtte og godkendelse herunder økonomi, havde en række projektelementer, som der ikke var medtaget økonomi til; kloakforhold, herunder dræn og ledninger i jord. Endvidere var der en række projektposter, som var væsentligt underbudgetteret: betonarbejder, tagkvadratmeter samt el-installationer.

Derudover får de 16 boliger flere m² end først forelagt. Tegninger af de involverede boliger fremvises på mødet.

De supplerende bygningstekniske undersøgelser, input fra byggeudvalget og beboernes ønsker har økonomiske konsekvenser, som betyder øgede omkostninger for opførelsen af tilbygningerne. Alt i alt kommer tilbygningerne nu til at koste ca. 11.103.000 kr.

Finansiering af tilbygningerne

Projektets økonomi, støtten fra Landsbyggefonden og huslejepåvirkning gennemgås på mødet af projektleder Anders Asbjørn Jensen, afdelingschef Pia Jepsen og bestyrelseskonsulent Louise Warnar. Alle beboere vil få mulighed for at stille spørgsmål.

Landsbyggefonden, har som tidligere forelagt på et beboermøde, givet tilsagn om et støttet lån til renovering på 5.910.950 kr. Samlet anvendes 1.050.000 kr. fra afdelingens reguleringskonto, som blandt andet indeholder den opsparede ydelsesstøtte på 192.000 kr./år, som Landsbyggefonden har givet afdelingen i 4 år siden 2016. Det betyder, at afdelingen skal optage et lån hos en kreditforening på yderligere 4.142.050 kr. for at kunne etablere tilbygningerne.

Den samlede anslåede ydelse på lånet til tilbygningerne er 304.000 kr./år. Heraf dækker Landsbyggefonden de 192.000 kr./år. Afdelingen skal derfor medfinansiere den sidste del af den årlige ydelse med 112.000 kr./år i 30 år.

Landsbyggefonden stiller yderligere krav om, at huslejen i Kærvænget differentieres således, at merudgiften på de 112.000 kr./år fordeles på de 16 boliger, som tilsammen får yderligere 195 m². Dette svarer til ca. 48 kr./måned for hver ny m² og en huslejekonsekvens som fremgår herunder:

Adresse	Bolig m2 NU	Bolig m2 NY	Ændring i m2	Husleje pr. 1/1-16	Husleje pr. 1/1-17	Husleje pr. 1/1-20	Husleje efter byggesag	Husleje- konsekvens i %
Nordmandsvænget 8 A	86,60	96,94	10,34	8.342	7.834	8.196	8.692	6,06
Nordmandsvænget 8 B	83,80	94,14	10,34	8.109	7.615	7.967	8.463	6,23
Nordmandsvænget 8 C	83,80	94,14	10,34	8.109	7.615	7.967	8.463	6,23
Nordmandsvænget 8 D	87,20	97,54	10,34	8.393	7.882	8.247	8.743	6,02
Nordmandsvænget 8 E	86,60	99,49	12,89	8.342	7.834	8.196	8.815	7,55
Nordmandsvænget 8 F	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 G	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 H	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 J	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 K	87,20	100,09	12,89	8.393	7.882	8.247	8.866	7,50
Nordmandsvænget 8 L	97,30	109,99	12,69	9.239	8.676	9.077	9.686	6,71
Nordmandsvænget 8 M	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 N	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 O	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 P	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 R	96,60	109,29	12,69	9.181	8.622	9.020	9.629	6,75
Nordmandsvænget 8 S-V	69,00	-	-	6.868	6.450	6.748	6.748	0,00
Havrevænget/Løvekær	63,90	-	-	5.955	5.592	5.850	5.850	0,00
Havrevænget/Løvekær	83,40	-	-	7.408	6.957	7.278	7.278	0,00
Løvekær	97,00	-	-	8.416	7.903	8.268	8.268	0,00
Løvekær	101,20	-	-	8.730	8.198	8.578	8.578	0,00

Huslejestigningen og ændringen i m2 vil blive varslet, når byggesagen er slut.

Som en del af støttesagen har Landsbygefonden allerede ydet driftsstøtte til huslejesikring/-nedsættelse på 211.000 kr./år, givet en kapitaltilførsel på 1.000.000 kr. samt givet supplerende driftsstøtte til underskudsafvikling på yderligere 276.000 kr. over 3 år.

Som udgangspunkt er Landsbygefondens støtte til huslejenedsættelsen iværksat ved sammenlægningen pr. 1. januar 2017 og givet under forudsætning af, at tilbygningerne bliver etableret.

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 20. november 2019
MDR-2019-00950
Side 4 af 4

Beboermødet skal godkende låneoptaget, finansieringen af tilbygningerne samt huslejekonsekvensen. Endvidere skal det godkendes af Selskabsbestyrelsen i Hornsherred almennyttige Boligselskab, Frederikssund Kommune og Landsbyggefonden.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen