

Ekstraordinært afdelingsmøde

18. maj 2022

Velkommen

ved Jytte Enkebølle

Formand afdelingsbestyrelsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Forslag om finansiering af overskridelse for helhedsplanen
Forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget
3. Orientering om helhedsplanen
4. Eventuelt

Valg af referent,
dirigent og
stemmeudvalg

Økonomi

Forslag om finansiering af overskridelse for helhedsplanen
ved Mathilde Sophie Buch og Nanna Aae Christensen

DAB

Hvorfor bliver det dyrere?

- Overskridelsen skyldes først og fremmest, at der ved den nærmere registrering og projektering kunne konstateres, at der var en række følgearbejder og løsninger, der var mere komplicerede end først antaget.

Følgearbejder og løsninger?

- Følgearbejder på kloak ved udgravning
- Øget elforsyning til afdelingen
- Bolig el-tavler udskiftes
- Udsugning i kælder og på loftrum
- Lys og lækagemeldere i krybekældre
- Forstærkning af murværk
- Forberedelse for ladestandere
- Nyt inventar, skur og belysning i udeareal

Hvad skal I stemme om?

- Det er IKKE helhedsplanen, der er til afstemning. Det er udelukkende den ændrede finansiering.

Samlet anlægssum

127.187.000 kr.

Støttede arbejder

57.487.000 kr.

Ustøttede arbejder

69.700.000 kr.

Støttede arbejder

Finansieres ved et realkreditlån, hvor Landsbyggefonden yder et årligt tilskud til nedbringelse af låneydelsen

Ustøttede arbejder

Finansieres ved et realkreditlån

Samlet finansieringsbehov for realkreditfinansiering

	Maj 2020	Maj 2022
Samlet anlægssum	94.266.000 kr.	127.187.000 kr.
Tilskud fra Lystoftehusenes henlæggelser	-2.000.000 kr.	-2.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	-750.000 kr.	-750.000 kr.
Tilskud egen trækningsret og fællespuljetilskud	-2.140.000 kr.	-7.140.000 kr.
I alt	89.376.000 kr.	117.297.000 kr.

Behov for realkreditfinansiering

30 årigt realkreditlån på 117.297.000 kr. =
forventet årlig ydelse på ca. 5.304.000 kr.

Dækning af årlig ydelse på realkreditlån

	Maj 2020, 94,3 mio. kr.	Maj 2022, 127 mio. kr.
Årlig ydelse	3.886.000 kr.	5.306.000 kr.
Årlig besparelse i driften som følge af lavere vedligeholdelsesbehov i nye boliger	-700.000 kr.	-700.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond	-35.000 kr.	-35.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-indskud	-271.000 kr.	-271.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden/dispositionsfonden	-1.936.000 kr.	-2.356.000 kr.
Løbende støtte fra selskabets dispositionsfond	0 kr.	-1.000.000 kr.
Årlig merindtægt fra huslejen	944.000 kr.	944.000 kr.

Huslejestigning

Behov for årlig merindtægt på 944.000 kr. =
gennemsnitlig huslejestigning på 19 %

Det samme som afdelingsmødet godkendte i maj 2020.

Nedtrapning af støtte fra dispositionsfonden

De første fire år modtager Lystoftehuse et årligt tilskud fra Landsbyggefonden på 1.000.000 kr.

Efter fire år nedtrappes beløbet med 10 kr. pr. m² pr. år.

Det svarer til 50.493 kr. = ca. 1 % i årlig huslejestigning (nutidsværdi)

Nedtrapning af støtte fra dispositionsfonden

2022/23	1.000.000 kr.
2023/24	1.000.000 kr.
2024/25	1.000.000 kr.
2025/26	1.000.000 kr.
2026/27*	949.507 kr.
2027/28	899.014 kr.
2028/29	848.521 kr.
2029/30	798.028 kr.
2030/31	747.535 kr.
...	...

* Revurdering af støtten

Hvis boligafdelingen skal afholde udgifterne selv?

I den forslåede finansiering af overskridelserne yder Lyngby alm. Boligselskab støtte til afdeling Lystoftehuse.

Hvis afdeling Lystoftehuse skulle have afholdt alle udgifter forbundet med overskridelserne uden støtte fra selskabet, ville det betyde en samlet huslejekonsekvens for hele helhedsplanen på 45 % (i modsætning til 19 % godkendt af beboerne maj 2020).

Spørgsmål

Afstemning

Orientering om helhedsplanen

ved Nanna Aae Christensen

DAB

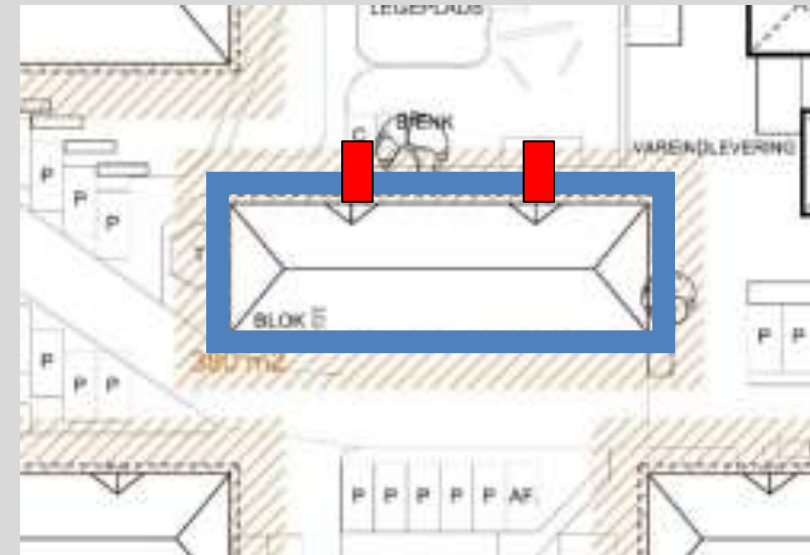


Hvad skal bygges?

- Tag
- Facader, efterisolering
- Altaner og udgange til haver
- Ventilation inkl. nødvendige følgearbejder
- Fjernelse af indvendig efterisolering
- Øvrige arbejder i og ved bygninger
- Tagboliger
- Udearealer

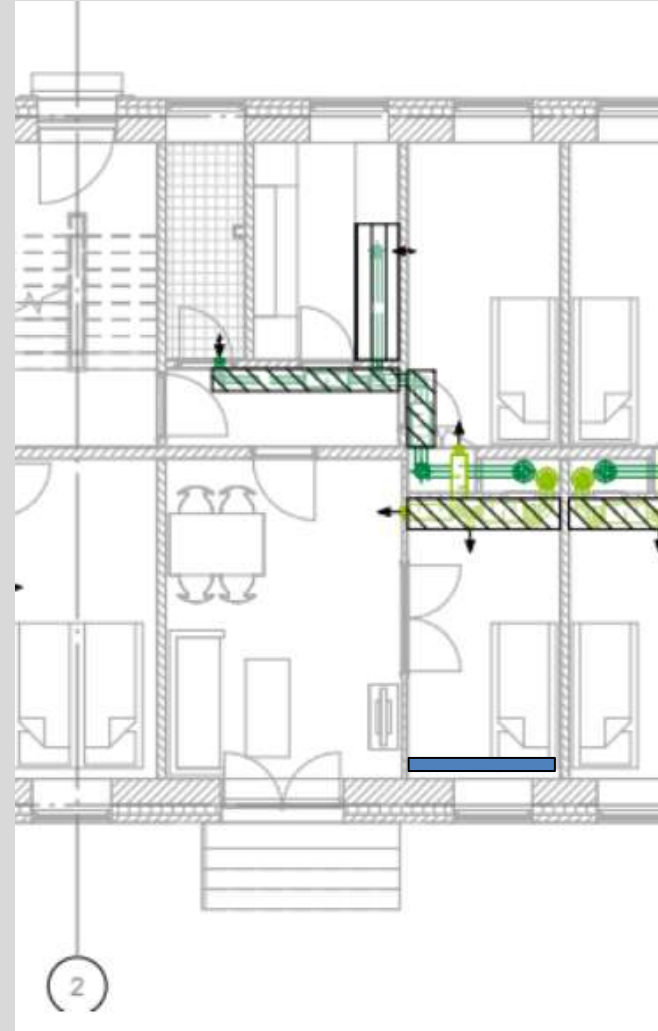
Facadearbejder

- Inddækket stillads
- Graves op rundt om bygningen
- Adgang via "bro" mens der graves
- Overdækket adgang når der arbejdes i højden



Ventilationsarbejder

- Kanaler dækkes ind mod loft/væg
- Lodrette rør dækkes ind, ca. 60x100cm
- Flytte en radiator i nogle boliger



Loftrum

- Sendes til opmagasinerings mens arbejdet i blokken udføres
- I får udleveret flyttekasser til at pakke ejendele ned
- I skal selv pakke ejendele ned
- Der kommer hjælp til at smide evt. affald ud
- Professionelt flyttefirma henter, opmagasinerer og leverer tilbage efter blokken er færdig

Tidsplan

- Start 1. maj 2023
- Slut 1. december 2025
- Første blok ("prøveblok") ca. 8 måneder
- Øvrige blokke ca. 6½ måneder
- Arbejder på op til tre blokke samtidig

Arbejdsgang

1. Fjernelse af indvendig efterisolering (inden opstart byggesag)
2. Tekniske anlæg, primært ledningsarbejde
3. Fundamenter og kælder, udgravning om blokke
4. Opsætning af stillads og overdækning
5. Ydervægge inkl. altaner og vinduer
6. El-arbejder i boliger, hulboring for ventilation, kanalføring ventilation
7. Tag, tagboliger og ventilationsanlæg
8. Nedtagning af stillads og overdækning
9. Arbejder i terræn, haveanlæg, stier, inventar, belysning

Spørgsmål

Eventueel

Tak for i dag