

3. oktober 2019

**Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde
Mandag den 21. oktober kl. 20
i selskabslokalet, Ndr. Fasanvej 41 C, kælderen**

Dagsorden:

1. *Valg af dirigent*

2. *Forslag om bredbåndsaftale*

Aftalen med Dansk Kabel TV forlænges med 2 år mod en kraftig forøgelse af hastigheden på bredbåndet uden meromkostninger samt nyinstallation af fibernet inden 1 år – uden omkostning for afdelingen.

3. *Forslag om reovering af altanerne.*

Eksisterende altanrækværk udskiftes. De nye altanforplader bliver af hvidt matteret glas og betonen males i hvid / mørkegrøn. Efter Lejerbos beregning vil det medføre en huslejestigning på 1,29%, når arbejdet er afsluttet, svarende til 11 kr. årligt pr. kvm.

Vedligeholdelsesreglementets og husordenens regler for altankasser – farve og størrelse på vindafskærmning – maling og farvevalg - behandles på det ordinære afdelingsmøde 27. januar 2020.

Med venlig hilsen,
p.b.v.

Anders Kaare
afdelingsformand

Der er begrænset plads i lokalet, de første 60 kan sidde ned. Mødet ventes dog højst at tage 1 time.

2. Forslag om bredbåndsftale

Afdelingsmødet januar 2019 besluttede, at der ikke skulle bevilges penge til en forundersøgelse, som kunne vejlede om, hvordan vi skulle udvikle vores bredbånd i de kommende år.

Det gjorde, at vi stod tilbage med et bredbånd, som ikke var tidssvarende, og 3 uopfordrede tilbud fra leverandører, som gerne ville hjælpe os. Afdelingsbestyrelsen endte med at bemyndige formanden til at udfordre DKTV om en bedre aftale ved en kontraktforlængelse. Det lykkedes, og efter yderligere samtaler er vi nået frem til følgende løsning:

1. Aftalen med Dansk Kabel TV forlænges med 2 år

2. Hastigheden på bredbåndet forøges væsentligt. F.eks. konverteres en 60/60 Mbit til en 250/250 Mbit til uændret pris. Nye priser og hastigheder træder i kraft ca. 2 måneder efter kontraktunderskrift. Beboeren kan frit omvælge hastighed til de nye priser.

Nuværende aftale:		Fremtidig aftale:	
20 Mbit symmetrisk	109,00	100 Mbit symmetrisk	109,00
40 Mbit symmetrisk	149,00	150 Mbit symmetrisk	149,00
60 Mbit symmetrisk	199,00	250 Mbit symmetrisk	199,00
80 Mbit symmetrisk	239,00	400 Mbit symmetrisk	239,00
100 Mbit symmetrisk	299,00		

3. DKTV udfører ny-installation af fibernet inden 1 år – uden omkostning for afdelingen. Det nye kabel ejes og vedligeholdes og opgraderes af DKTV uden udgift for afdelingen. Beboerne vil herefter have mulighed for en 1000 Mbit forbindelse.

3. Forslag om udskiftning af altanrækværker og maling af altaner

Baggrund

Afdelingsbestyrelsen har de sidste 6 år holdt øje med vores altanrækværker og set på mange løsningsmodeller, reparation – delvis fornyelse – total fornyelse. Vi er endt med en totaludskiftning af eksisterende altanrækværk. De nye altanforplader bliver af hvidt matteret glas og betonen males i hvid / mørkegrøn.

Økonomi

Vi har løbende afsat beløb på vores vedligeholdelsesplan til reparation, men det kan kun delvist dække det nu foreliggende projekt. Det foreslås, at vi bruger 2,2 mio. kr. af hensættelserne og finansierer restbeløbet på 3,411 mio. kr. ved optagelse af et 20.årigt realkreditlån. Efter Lejerbo's beregning vil det medføre en huslejestigning på 1,29%, når arbejdet er afsluttet, svarende til 11 kr. årligt pr. kvm.

Tidsplan

Vedligeholdelsesreglementets og husordenens regler for altankasser – farve og størrelse på vindafskærmning – maling og farvevalg - behandles på det ordinære afdelingsmøde 27. januar 2020.

Godkendes projektet, kan udbudsrunde forventes afsluttet i indeværende år, kontraktsskrivning i starten af 2020, hvorefter fabrikken nok skal bruge 3 måneder til produktion af vores plader. Malerarbejde og montering vil formodentlig ske i 2. kvartal 2020.

Anlægsbudget Antal boliger: 210
Antal m²: 17.820,0

Altanrækværk

		<u>Anslåede udgifter</u>
<u>Håndværkerudgifter</u>		
Byggeplads	375.000	
Demontering og bortskaffelse	375.000	
montering af nyt rækværk	2.875.000	
Nedtagning af afskærmninger	125.000	
Malerarbejde altaner	450.000	
		4.200.000
<u>Rådgiver og projekteringsudgifter</u>		
Ingeniørhonorar	325.000	
Anden teknisk assistance	25.000	
Entrepriseforsikring/BAR-forsikring	40.000	
		390.000
Håndværker- og projekteringsudgifter i alt		4.590.000
<u>Andre omkostninger</u>		
Byggeskadefonden	55.000	
Uforudsete udgifter	550.800	
Forundersøgelser	40.000	
1 års- og 5 års eftersyn	50.000	
Kollektiv Råderet (Forventet lejemål)		
Byggesagshonorar	161.159	
Revisionshonorar	9.500	
		866.459
Anlægsudgift før renter og låneomkostninger		5.456.459
<u>Renter og låneomkostninger</u>		
Byggelånsrenter	46.279	
Stiftelsesprovision	35.300	
Lånesagsgebyr	15.000	
Kurtage	6.822	
Stempelafgift (1,45% af hovedstol)	49.500	
Tinglysningsafgift	1.640	
		154.541
Anlægsudgifter i alt		5.611.000
<u>Finansiering</u>		
Realkreditlån		3.411.000
Egne henlæggelser		2.200.000
Finansiering i alt		5.611.000

Oplysninger om boligtyper og nuværende leje

<u>Type</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Kvm</u>	
Familieboliger	210	17.820,00	
Familieboliger: Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. oktober 2020		853,48	
		<u>Ændring i kr.</u>	<u>Ny husleje</u>
Lejekonsekvens - realkreditlån, løbetid 20 år		11,00	864,48
			<u>Ændring i Pct</u>
			1,29%

Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 20 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 5,84 %)

196.041

i procent

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. oktober 2020

853,48

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

11,00

1,29%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

864,48

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	69,10	5.105	66	5.171
Familiebolig	2	57,30	4.232	55	4.287
Familiebolig	3	82,00	5.808	75	5.883
Familiebolig	3	92,70	6.564	85	6.649
Familiebolig	4	92,70	6.564	85	6.649
Familiebolig	4	109,20	7.734	100	7.834
Familiebolig	5	109,20	7.734	100	7.834

***) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens**

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Budgetforbehold

- Kommunalbestyrelsens godkendelse af pantebrevsudstedelse.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af eventuel leje, der overstiger 5% af den årlige leje
- Boligorganisationsbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelse og låneoptagelse.
- Eventuelle tilsagn om tilskud effektureres som stipuleret.
- Anlægsbudget udarbejdet på grundlag af oplyste kurser og satser for realkreditlån på beregningstidspunktet. Endelig kurs og ydelse for realkreditlån fastsættes først ved låneudbetaling.

Fotoanimation

En fotoanimation, ved udskiftning af altanrækværkerne til et rækværk udfyldt med glas, kunne se ud som følger:

