

Til beboerne



Vi indkalder dig hermed til

ekstraordinært afdelingsmøde

30. oktober 2018 kl. 19:00

I Simon Peters Kirkens menighedshus
Wibrandtsvej 41 B / Kastrupvej 155, 2300 København S

Dørene åbnes kl. 18.30

**Der vil være sandwich og sodavand samt kaffe og te
til fortæring under mødet**

Mødet indkaldes med henvisning til vedtægternes § 12, stk. 5. med flg. dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Godkendelse af helhedsplan, herunder økonomi og huslejekonsekvens.
Se uddybning af forslagernes indhold og økonomiske konsekvens nedenfor.
Helhedsplanen og de til helhedsplanen relaterede forslag sættes til afstemning efter princippet om *mest vidtgående* først, herefter næstmest vidtgående osv.:
 - a. Helhedsplan støttet af Landsbyggefonden (LBF). Anlægssum **308 mio. kr.** Huslejestigning: 75 kr. pr. m²/år eller 9 % eller gennemsnitligt ca. 400 kr./lejemål/måned.
 - b. Nødvendige renoveringsarbejder uden støtte fra LBF. Anlægssum **210 mio. kr.** Huslejestigning: 599 kr. pr. m²/år eller ca. 69 % eller gennemsnitligt 3.119 kr./lejemål/måned.
 - c. Beboergruppens forslag til renoveringsarbejder uden støtte fra LBF. Beboergruppens forslag. Anlægssum **174 mio. kr.** Huslejestigning: 473 kr. pr. m²/år eller ca. 53 % eller gennemsnitligt 2.463 kr./lejemål/måned.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Ad 2) Godkendelse af helhedsplan

a. Helhedsplan støttet af LBF. Anlægssum 308 mio. kr.

Frydensparks fysiske helhedsplan er blevet forelagt beboerne på beboerinformationsmødet den 11. oktober 2018 (byggetekniske udfordringer og løsninger), og vil tillige blive taget op på et beboerinformationsmøde den 22. oktober 2018 (individuelle opsamlende spørgsmål). Der er udgivet en temaavis, som alle lejemål får omdelt umiddelbart efter informationsmødet den 11. oktober 2018. Temaavisen beskriver bygningsproblemer og løsninger herpå samt anlægsøkonomi og huslejekonsekvens.

På informationsmødet 11. oktober 2018 er følgende blevet gennemgået:

- helhedsplanens indhold, dvs. hvilke bygningsmæssige problemer har afdelingen og hvilke bygningsdele skal renoveres, og hvordan vil man renovere.
- økonomi, dvs. samlede udgifter for renoveringen, hvordan disse finansieres og ikke mindst hvilken huslejekonsekvens får dette.
- energiforhold, dvs. hvilke ændringer sker der på energiområdet, og hvilken betydning forventes det at få for den enkelte beboer.
- Genhusning, hvem omfatter dette og hvordan forventes det af ske.
- Tidsplan.

Opsummerende medfører helhedsplanen med LBF støtte følgende:

- **Udskiftning, etablering af**, vinduer, døre og tage, nye og større badeværelser, nye køkkener, nyt varmeanlæg, ny ventilation med varmegenvæksling, afløb og installationer inkl. individuelle vandmålere, indgangspartier, udearealer, udvidelse af 93 boliger med karnapper.
- **Økonomien**. Samlet anlægssum 308 mio. kr. Huslejekonsekvens: huslejestigning på (fra nuværende 888 kr. til 963 kr./m²/år) **75 kr. pr. m²/år eller 9 % eller gennemsnitligt ca. 400 kr./lejemål/måned**, der varsles i kraft når lejlighederne tages i brug. Se hvad stigningen udgør i kr. og øre for de forskellige lejemsstørrelser i skemaet i temaavisen under økonomi, hvor der også er opgjort en forventet besparelse i energiudgift for det enkelte lejemål. Der gøres opmærksom på, at huslejen derudover reguleres hvert år med den almindelige prisudvikling svarende til ca. 1,5 % pr. år.
- **Energiforhold**: I forbindelse med udskiftning af vandrør er der krav om opsætning af individuelle vandmålere.
- **Genhusning** omfatter alle lejemål. Der vil blive afholdt individuelle samtaler med beboerne om dette.
- **Tidsplanen**: Godkendelser forventes afsluttet foråret 2019. Projektering og udbud afsluttes i 2021, byggestart og byggeperiode 2021-2024.

b. Nødvendige renoveringsarbejder uden støtte fra LBF. Anlægssum 210 mio. kr.

Nødvendige renoveringsarbejder er de arbejder, som afdelingen grundet bygningsdelens nuværende nedslidte tilstand, er nødt til at iværksætte, såfremt der ikke vedtages en helhedsplan (som fremlagt under a.)

Sammenlignes nødvendige renoveringsarbejder med de arbejder der indgår i den støttede helhedsplan (se temavisen side 16), så kan følgende arbejder **udgå** og dermed ikke karakteriseres som nødvendige:

Udskiftning af køkkener, nye entredøre, porttelefoni, nyt beboerhus og ejendomskontor, karnapper på 93 boliger, forbedring af udearealer, maling af trappeopgange.

I nødvendige renoveringsarbejder indgår således:

Nye vinduer og døre, nyt tag, nye badeværelser, nyt varmeanlæg, ny ventilation med varmegenvæksling, afløb og installationer inkl. individuelle vandmålere.

Landsbyggefonden støtter ikke ovennævnte renoveringsarbejder, idet der ikke indgår fremtidssikringselementer i disse.

Boligselskabet kan ikke give støtte til disse arbejder fra dispositionsfonden, idet man anser en LBF støttet helhedsplan som bedste og mest fremsikrede løsning for Frydenspark.

- **Økonomien.** Samlet anlægssum 210 mio. kr. Huslejekonsekvens: huslejestigning på (fra 888 kr. til 1.487 kr./m²/år) **599 kr. pr. m²/år eller ca. 69 % eller gennemsnitligt 3.119 kr./lejemål/måned**, der varsles i kraft når lejlighederne tages i brug. Der gøres opmærksom på, at huslejen derudover reguleres hvert år med den almindelige prisudvikling svarende til ca. 1,5 % pr. år.
- **Energiforhold:** I forbindelse med udskiftning af vandrør er der krav om opsætning af individuelle vandmålere.
- **Genhusning** omfatter alle lejemål. Der vil blive afholdt individuelle samtaler med beboerne om dette.

Tidsplanen: Dette forslag kræver en ny behandlingsproces, hvorfor tidsplanen ikke på nuværende tidspunkt kan fastlægges.

c. Beboergruppens forslag til renoveringsarbejder uden støtte fra LBF. Beboergruppens forslag. Anlægssum 174 mio. kr.

Sammenlignes Beboergruppens forslag til renoveringsarbejder med de arbejder der indgår i den støttede helhedsplan, så kan følgende arbejder **udgå**:

Udskiftning af køkkener, udvidelse og fuld renovering af badeværelser, nyt beboerhus og ejendomskontor, karnapper på 93 boliger, forbedring af udearealer, maling af trappeopgange.

I Beboergruppens forslag til renoveringsarbejder indgår således:

Nye vinduer og døre, nyt tag, badeværelsesgulve renoveret, nyt varmeanlæg, ny ventilation med varmegenvæksling, afløb og installationer inkl. individuelle vandmålere, porttelefoni og nye entredøre.

Landsbygefonden støtter ikke ovennævnte renoveringsarbejder, idet der ikke indgår fremtidssikringselementer i disse.

Boligselskabet kan ikke give støtte til disse arbejder fra dispositionsfond og selskabets trækingsret i LBF, idet man anser en LBF støttet helhedsplan som bedste og mest fremsikrede løsning for Frydenspark.

- **Økonomien.** Samlet anlægssum 174 mio. kr. Huslejekonsekvens: huslejestigning på (fra 888 kr. til 1.361 kr./m²/år) **473 kr. pr. m²/år eller ca. 53 % eller gennemsnitligt 2.463 kr./lejemål/måned**, der varsles i kraft når lejlighederne tages i brug. Der gøres opmærksom på, at huslejen derudover reguleres hvert år med den almindelige prisudvikling svarende til ca. 1,5 % pr. år.
- **Energiforhold:** I forbindelse med udskiftning af vandrør er der krav om opsætning af individuelle vandmålere.
- **Genhusning** omfatter alle lejemål. Der vil blive afholdt individuelle samtaler med beboerne om dette.

Tidsplanen: Dette forslag kræver en ny behandlingsproces, hvorfor tidsplanen ikke på nuværende tidspunkt kan fastlægges.