

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 5. april 2022

Formand Iver Skov Henriksen bød velkommen til mødet, hvor bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær fra DAB var repræsenteret sammen med beboere fra 65 af Værebros Parks lejemål.

Formanden gik herefter over til dagsordenens andet punkt:

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær som dirigent og hun blev valgt uden modkandidater.

Anna Esrom Raunkjær takkede for valget og oplyste, at det ekstraordinære afdelingsmøde var indkaldt med 2 ugers varsel og at indkaldelsen var omdelt til beboerne tirsdag den 22. marts 2022.

Dirigenten konstaterede herefter at, at det ekstraordinære afdelingsmøde var indkaldt korrekt og derfor var beslutningsdygtigt, jfr. vedtægternes § 12, stk. 5.

Dirigenten gennemgik derefter dagsordenen.

2. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen, der var udsendt sammen med indkaldelsen til mødet, blev godkendt af forsamlingen.

3. Valg af stemmeudvalg

Irene Lundquist, 138, 1-7
Laila Christensen 56, 2-2
Zahida Latif, 38, 7-3

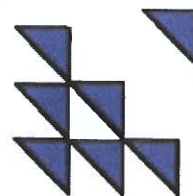
meldte sig og blev valgt uden modkandidater.

4. Forslag om oprettelse af nye klublokaler

Erhvervslokalet i hjørnet af centeret, der tidligere husede den kommunale rådgivning, har vist sig svært at leje ud. Derfor er det bl.a. midlertidigt lånt ud til loppemarkedet.

Samtidig mistede Værebros Park to klublokaler, da klubgangen skulle brandsikres. To klubber blev i denne forbindelse hjemløse og det har kun være muligt at skaffe nye lokaler til en af klubberne.

Derfor foreslås det, at erhvervslokalet omdannes til klubfaciliteter. Lokalet kan med en mindre ombygning indrettes til to klublokaler. Et i stueplan og et i kælderplan. Disse rum kan komme Værebros Parks sociale liv til gode.



Økonomi

Ved omdannelse til klublokale mister afdelingen 138.000 kr. i årlige indtægter. (GaB betaler i dag denne manglende lejeindtægt). Disse yderligere udgifter for Værebros Park kan indeholdes i det nuværende budget og medfører ikke en huslejestigning. Herudover vil der også blive brugt 25.000 kr. til ombygningen til klublokale.

Forslaget blev vedtaget.

5. Forslag om 28 nye parkeringspladser

Som bekendt er der mangel på p-pladser særligt ved de høje blokke. Derfor har parkeringsudvalget kigget på mulighederne for at skaffe flere p-pladser i dette område.

Således foreslås det, at nedlægge de 14 bede på de tre p-områder ved de høje blokke (Se kort). Hvert bed kan omdannes til 2 p-pladser. Således skabes der 28 nye pladser, hvis forslaget godkendes. Dette vil ikke løse al pladsmanglen, men kan være et skridt på vejen.

Økonomi

Prisen for at anlægge de 28 pladser er 400.000 kr. Herudover skal de grønne træer og buske der fjernes ved nedlæggelsen af bedene, genetableres et andet sted i Værebros Park i henhold til afdelingens grønne politik. At genskabe den samme mængde grønt herunder træer i samme størrelse som dem der fjernes koster ca. 150.000 kr.

Således har projektet en samlet pris på 550.000 kr.

Dette svarer til ca. 19.600 kr. pr. p-plads.

Finansiering

Projektet kan finansieres ved et lån i egne midler over 10 år. Det giver en årlig stigning på budgettet på 55.000 kr. Dette svarer til en huslejestigning på 0,07 %. Denne stigning vil ikke blive varslet, men vil blive indregnet i næste års budget.

Der fremkom på mødet forskellige forslag til ændring af parkeringsforholdene. Samtlige forslag vil blive behandlet i Parkeringsudvalget.

Bestyrelsen opfordrede beboerne til at besøge Workshopen i Centergangen. Her kan man få information om og selv deltage i planerne om fremtidens parkeringsforhold.

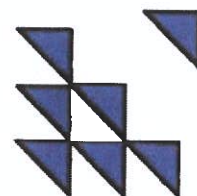
Forslaget blev vedtaget.

7. Forslag om en ny pulje til modernisering af køkken og bad etape 15

1. Baggrund

Moderniseringsprojektet er en pulje til udskiftning af nedslidte køkkener eller bad. Maksimum beløbet pr. modernisering fastsættes som sidst til 60.000 kr. inklusive moms, og finansieringen.

Arbejderne finansieres af afdelingen imod, at beboeren efterfølgende betaler et tillæg til den månedlige husleje i 10 år.



2. Projektet omfatter

Projektet omfatter maksimalt 120 moderniseringer á maksimalt 60.000 kr., dvs. en samlet anskaffelsessum på maksimalt 7.200.000 inkl. moms, men ekskl. honorar til DAB og finansieringsudgifter.

Puljen løber i max. 3 år fra det endelige godkendelsestidspunkt.

3. Hvilke lejemål kan benytte puljen

Puljen kan kun benyttes til modernisering af køkkener eller badeværelser, hvor driften vurderer, at det er nødvendigt at forny dette. Den enkelte beboere kan ikke alene beslutte, at denne ønsker nyt køkken eller bad.

En modernisering af køkken vil således primært finde sted i forbindelse med en fraflytning, hvor driften vurderer, at det pågældende lejemål ikke kan genudlejes med mindre der indsættes nyt køkken. En modernisering af bad vil oftest finde sted i forbindelse med udbedring af skimmelsvamp.

Der kan moderniseres både køkken og badeværelse i samme lejemål, men moderniseringerne gennemføres som særskilte sager. Ingen modernisering må koste mere end 60.000 kr. inkl. moms.

Summen af nuværende og nye månedlige lejetillæg må ikke overstige grænserne i nedenstående tabel for det enkelte lejemål. Grænsen er gradueret efter antal m² i boligen, så større lejemål har en højere grænse end mindre lejemål.

Antal m ²	Max. månedligt tillæg
Op til 55 m ²	940 kr.
56-89 m ²	1.040 kr.
90 m ²	1.040 kr.

4. Valg af leverandører

Ejendomskontoret benytter sig af Vordingborg Køkken, som leverandør. Det er en standardløsning tilpasset det enkelte lejemål. I forhold til badeværelse indsættes en standardløsning fra afdelingens leverandør. Arbejderne udføres af afdelingens håndværkere.

5. Afdelingens finansiering af projektet

Afdelingens maksimale finansieringsbehov udgør 7.425.000 kr. inklusive honorar til DAB. Projektet finansieres ved realkreditlån over 10 år alternativt lån i egne midler over 10 år. Valget af finansieringsform sker når puljen lukkes.

6. Hvordan beregnes huslejetillægget?

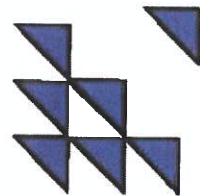
Det månedlige lejetillæg beregnes som svarende til afdelingens ydelse på lånoptagelsen, således at projektet ikke påvirker huslejen for de beboere, som ikke deltager i ordningen.

Beregningen for den enkelte beboer omfatter afvikling over 10 år af følgende omkostninger:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Honorar til DAB (3,125 % af A)
- C. Finansieringsudgifter (2% i rente af A+B)

Det månedlige huslejetillæg udgør 1/120 af A+B+C.

Ved udnyttelse af beløbsrammen på kr. 60.000,- udgør det månedlige lejetillæg kr. 569,- i 10 år.



7. Hvordan fungerer huslejetillægget?

Huslejetillægget er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og vil normalt berettige til regulering af boligstøtte. Ved eventuel fraflytning i huslejetillæggets løbetid vil den efterfølgende beboer skulle betale tillægget, indtil det udløber.

Huslejetillægget er ikke et lån men afspejler en betaling for merværdien af den forbedrede bolig, som afdelingen stiller til rådighed. Der kan derfor ikke fratrækkes renteudgifter på selvangivelsen, og der kan ikke ske "indfrielse af restgælden" i lejetillæggets løbetid.

8. Projektets godkendelse

Projektet skal godkendes på afdelingsmødet, i boligsekskabets bestyrelse og af Gladsaxe Kommune.

Forslaget blev vedtaget.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten de fremmødte beboere for et godt møde i god ro og orden.
Mødet sluttede kl. 18.45.

Anna Esrom Raunkjær, dirigent

Iver Skov Henriksen, formand