

Gladsaxe almennyttige Boligselskab
VÆREBRO PARK

INDKALDELSE

Til beboerne

Afdelingsmøde
den 30. maj 2023
Udsendt
den 16. maj 2023
MDR-2023-00371
Side 1 af 1

Vi indkalder dig hermed til

ekstraordinært afdelingsmøde

30. maj 2023 kl. 18:00

i Salen, Centerbygningen, Værebrovej 72

med følgende dagsorden:

1. Velkomst ved formanden
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Forslag om opgradering af fibernet (bilag 1)
4. Forslag om salg af grund til Gladsaxe Kommune, til renovering af heste- og fodboldklubben (bilag 2)
5. Eventuelt

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

FORSLAG TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE DEN 30. MAJ 2023

Forslag om opgradering af fibernet samt forlængelse af aftale med
fibernet udbyder DKTV A/S

Forslag:

Værebros fibernet anlæg er næsten 15 år gammelt og visse dele trænger til at blive opgraderet.

Konkret er der behov for, at der sker en udskiftning af de eksisterende switche i anlægget. Disse har i dag kun 1 Gbps (gigabits) up-link porte, som bør udskiftes til nyere 10 Gbps up-link porte. Dette giver mulighed for højere hastighed på internettet for den enkelte beboer.

DKTV har givet et tilbud på denne opgradering. DKTV A/S er det selskab som i dag leverer internet på afdelingens fibernet til de beboere, der har tilmeldt denne. DKTV A/S tilbyder at udføre opgraderingen til 395.000 kr. mod at afdelingen binder sig til forsat at få leveret internet via dem i de kommende 3 år samt forsætter med den serviceaftale, Værebros Park har med DKTV i de kommende 3 år.

Finansiering:

Udgiften til opgraderingen af internettet på 395.000 kr. kan finansieres med allerede opsparede midler i antennebudgettet og giver herved ikke en huslejestigning.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende opgraderingen af internettet samt en 3 årig forlængelse af aftalen om levering af internet med DKTV A/S.

FORSLAG TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE DEN 30. MAJ 2023

Forslag om salg af grund til Gladsaxe kommune, således at kommunen kan renovere heste-tilbuddet og boldklubben VB68 .

Baggrund:

Gladsaxe kommune afsatte ved seneste budgetforhandlinger 8,1 mio. kr. til renovering af Værebros Boldklub (VB68) og hestetilbuddets bygninger. Kort beskrevet ønsker kommunen, at nedrive de nedslidte bygninger og lade to nye bygninger genopføres på samme arealer. Se yderligere om renoveringen på næste side.

Begge bygninger er imidlertid beliggende på Værebros Parks matrikel og er således Gladsaxe almennyttige Boligselskabs (GaB) ejendom. Derfor kan kommunen ikke umiddelbart bruge det afsatte beløb med mindre kommunen overtager bygningerne og arealerne omkring.

Derfor foreslås det, at GaB afdeling Værebros Park sælger et areal svarende til det nedenstående samt bygningerne herpå, således at kommunen kan udføre en renovering for de kommunale midler. Det foreslåede areal rummer både hesteklubben, hestestalden og fodboldklubben.



Hvad indeholder kommunens renovering?

Gladsaxe Kommune ønsker at nedrive den nuværende hesteklub bygning (tidligere byggeren) og VB68s klubhus. Disse skal erstattes af en ny rytterstue og et foreningshus med plads til VB68. Hestestalden i området bevares.

Rytterstuen skal rumme opholdsstue, simpelt køkken, omklædning, toilet, kontor, depotrum, rengøringsrum egen teknik og forsyning. Bygningen bliver omkring 130 m². Ridetilbuddet benyttes dagligt af 15-20 unge samt personale.

Foreningshuset med plads til VB68 skal rumme et opholdslokale i tilknytning til en kiosk med køkken. Herudover et kontor med plads til massagebænk og kondicykel. Dette lokale skal gerne ligge i tilknytning til opholdsrummet, gerne med en foldevæg som adskillelse, så det kan sammenlægges med opholdsrummet. Der skal desuden være to store omklædningsrum, dommeromklædning, toiletfaciliteter, rengøringsrum, udstyrsrum og eget teknikrum. Det forventes at bygningen bliver ca. 255 m². Kommunen og VB68 har haft en god dialog om udformningen af det nye foreningshus.

Det er hensigten at de fremtidige tre bygninger (hestestald, rytterstue og foreningshus) skal fremstå som en lille sammenhængende klynge af bygninger. Udgangspunktet er at de kommende bygninger udføres som lette træbygninger.



Betingelser ved et salg:

Det vil være en betingelse for salget, at kommunen udfører den renovering, som man har lovet. Efter et salg vil kommunen stå drift og vedligehold af arealet og bygningerne. Kommunen skal endvidere betale alle udgifter til arealet herunder selvfølgelig også nedrivning og genopbygning af bygningerne på arealet.

Salget af arealet skal godkendes af GaBs bestyrelse, Landsbyggefonden og Udbetalingen Danmark. Det er GaB, der formelt vedtager og udfører salget samt skal tage stilling til diverse spørgsmål undervejs i salgsprocessen. Prisen for arealet skal fastsættes af en uvildig ejendomsmægler og godkendes af Vurderingsstyrelsen.

Alle udgifter ved et salg (fx. til ejendomsmægler) skal dækkes af den indtægt, der kommer ved salget. Det kan også blive krævet, at indtægten skal bruges til at indfri nogle af Værebros Parks lån.

Når et boligafdeling sælger et areal er det lovbestemt at et eventuelt provenu (dvs. indtægten fra salget fratrukket alle udgifter og låneindfrielse) tilgår boligselskabet. I dette tilfælde GaB. GaB har dog besluttet, at et eventuelt provenu ved salget skal tilgå finansieringen af en kommende fysisk helhedsplan i Værebros Park.

Økonomiske konsekvenser for Værebros Park

Værebros Park udlejer i dag hesteklubbens bygning og arealet omkring til Gladsaxe kommune, mens boldklubben fungerer som en beboerklub. Dette giver en indtægt på 532.000 kr. årligt. Denne huslejeindtægt vil bortfalde efter et salg af arealet.

Der vil dog være en besparelse for afdelingen i forbrug, drift og vedligehold af bygningerne, samt en besparelse i ejendomsskat.

DABs vurdering er at et salg af grunden giver et samlet indtægstab for afdelingen på 300.000 kr. årligt. Dette giver en huslejestigning på 0,4 % svarende til 3,1 kr. pr. kvm om året i forhold til budget 23/24, som vil blive indarbejdet i næste budgetlægning.

En fordel for Værebros Park er dog at området vil få et løft og en tiltrængt renovering af de to bygninger uden at afdelingen selv skal bære dette.

Som nævnt overfor har GaB også besluttet, at et eventuelt provenu (overskud) ved et salg vil tilgå en kommende helhedsplan i Værebros Park.

Afdelingsbestyrelsen indstiller at afdelingsmødet godkender salget af det opridsede område samt huslejestigningen på 0,4 %

