



Den 23. september 2021

Til samtlige beboere i afd. 810, Geislersgade

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Kære beboer

I henhold til Boligforeningen VIBOs vedtægter § 14 stk. 5 og på vegne af afdelingsbestyrelsen, indkaldes du hermed til ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende afstemning om den fysiske helhedsplan og de arbejder, som helhedsplanen foreslår bliver udbedret i jeres ejendom.

Til mødet bliver du præsenteret for vedlagte fysiske helhedsplan, og efterfølgende skal afdelingen stemme om de støttede og ustøttede arbejder i helhedsplanen. På mødet deltager afdelingsbestyrelsen, repræsentanter fra VIBOs byggeafdeling samt fra rådgiveren Paludan & Ramsager.

Se bilag 1: 'Afd. 810 – Den fysiske helhedsplan Geislersgade'.

Det ekstraordinære afdelingsmøde finder sted:

Torsdag d. 7. oktober 2021, kl. 17.00 i Fælleslokalet

Dagsorden til mødet er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetæller
4. Præsentation af den fysiske helhedsplan
5. Afstemningspunkt 1:
 - **Afstemning om gennemførelse af de af Landsbyggefonden *støttede* arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 10.4 mio. kr. med en tilhørende huslejestigning på 1 procent.**

Hvis afdelingen stemmer **ja** til afstemningspunkt 1 – at gennemføre de støttede arbejder – fortsættes til afstemningspunkt 2.

Hvis afdelingen stemmer **nej** til afstemningspunkt 1, indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO efterfølgende afdelingen til et nyt møde, hvor du sammen med de øvrige beboere skal drøfte, hvordan den fysiske helhedsplan og de renoveringsarbejder, der er redegjort for i helhedsplanen, så skal forløbe.

6. Afstemningspunkt 2:

- **Afstemning om gennemførelse af de *ustøttede* arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 600.000 kr. med en huslejestigning på 1 procent i forhold til nuværende niveau.**

Til orientering skal dokumentation for, at man er beboer i afdelingen forevises på forlangende

Med venlige hilsen

På vegne af afdelingsbestyrelsen i Geislsgade,
Boligforeningen VIBO

AFDELING 810

Geislersgade

AFSTEMNING OM
DEN FYSISKE HELHEDSPLAN
D. 7. OKTOBER 2021



VIBO

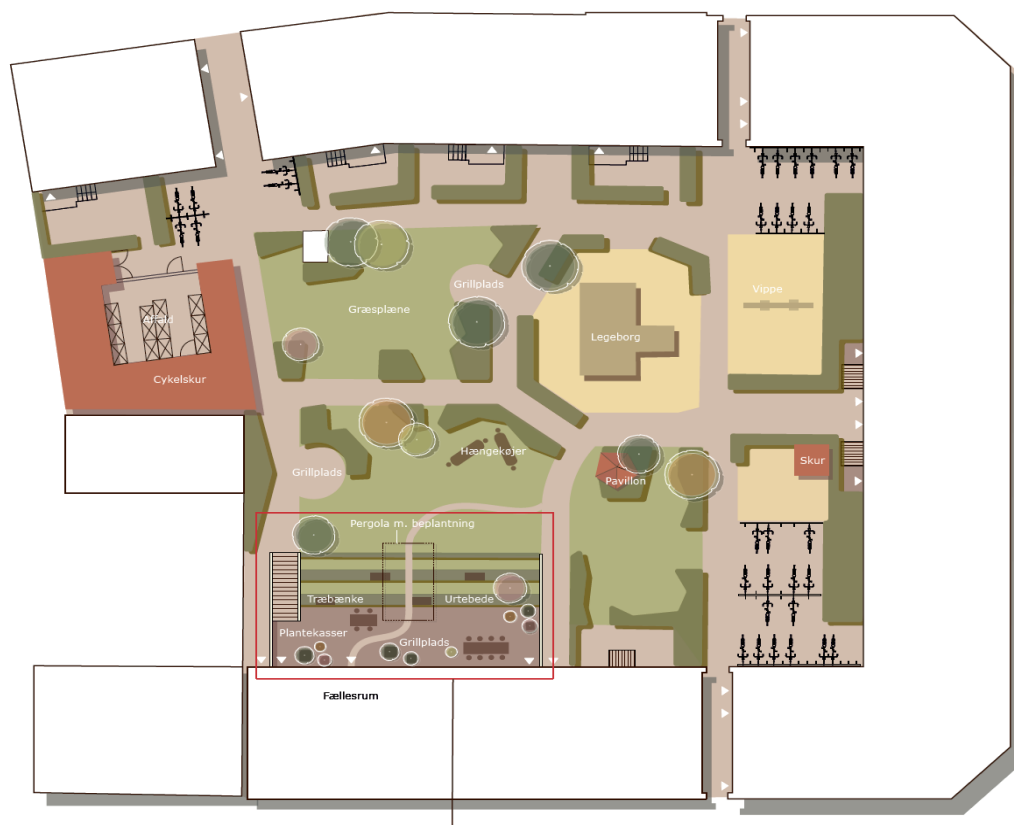


BILAG 1
AFD. 810 GEISLERSGADE
DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Efterår 2021

Indhold

Forord	3
Hvad stemmer I om på mødet, og hvordan foregår det?	4
Hvorfor anbefaler vi jer at stemme ja til den fysiske helhedsplan?	6
Hvad er med i den fysiske helhedsplan?	7
Hvad kommer det til at koste?	8
Hvornår går byggeriet i gang, og hvor kan jeg få mere at vide?	11



Forord

Kære beboer

Torsdag d. 7. oktober 2021 skal afd. 810, Geislersgade stemme om den fysiske helhedsplan til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Den fysiske helhedsplan er resultatet af et godt samarbejde med afdelingsbestyrelsen og jer beboere, hvor det er lykkedes at samle og prioritere en række renoveringsarbejder, som afdelingen anbefales at få lavet.

Afstemningen er delt i 2, fordi Landsbyggefonden m.fl. har valgt at støtte en stor mængde af renoveringsarbejderne i den fysiske helhedsplan. Støtten udgør et større millionbeløb – det vil sige, at disse renoveringsarbejder på grund af støtten som udgangspunkt ikke påvirker huslejen.

Den resterende mængde arbejder, der ikke er støttet af Landsbyggefonden m.fl., vil medføre en mindre huslejestigning, hvis afdelingen stemmer ja til denne del på det ekstraordinære afdelingsmøde.

I dette materiale kan du læse mere om, hvad de forskellige afstemningspunkter og renoveringsarbejder betyder for dig og dine naboer – heriblandt:

- Hvad skal der stemmes om?
- Hvilke renoveringsarbejder indgår i den fysiske helhedsplan?
- Hvad kommer helhedsplanen til at koste?
- Hvad sker der efter afstemningen?

Det er derfor vigtigt møde op d. 7. oktober 2021 til det ekstraordinære afdelingsmøde og gør brug af din stemme, da det er dig og dine naboer, der afgør, om den fysiske helhedsplan – eller dele af den – skal gennemføres.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO

Hvad stemmer I om på mødet, og hvordan foregår det?

Beboerne i afd. 810, Geislersgade skal tage stilling til, om den fysiske helhedsplan – eller noget af den – skal gennemføres.

Afdelingens beboere skal foretage 1-2 afstemninger på det ekstraordinære afdelingsmøde – kort fortalt:

- 1) Afdelingen skal stemme ja eller nej til de renoveringsarbejder, der er økonomisk støttet af Landsbyggefonden m.fl.
- 2) Hvis I stemmer ja til afstemningspunkt 1, fortsætter afstemningen til afstemningspunkt 2, hvor afdelingen skal stemme ja eller nej til de renoveringsforslag, som *ikke* er økonomisk støttet af Landsbyggefonden m.fl., og som medfører en huslejestigning.

Afstemningspunkt 1 – støttet finansiering

Ved afstemningens første punkt, skal afdelingen stemme ja eller nej til, om I ønsker at arbejde videre med de anbefalede renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan – dette punkt omhandler udelukkende de økonomisk støttede arbejder.

- Ved afstemningspunkt 1 skal afdelingen beslutte, om I ønsker at foretage renoveringsarbejder for i alt 10.4 mio. kr. med en tilhørende huslejestigning på 1 procent.

Hvis afdelingen stemmer ja til at gennemføre afstemningspunkt 1, fortsætter mødet med afstemningspunkt 2.

Hvis afdelingen stemmer nej til afstemningspunkt 1, indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO efterfølgende afdelingen til et nyt møde, hvor beboerne skal drøfte, hvordan den fysiske helhedsplan og de renoveringsarbejder, der er redegjort for i helhedsplanen, så skal forløbe.

Afstemningspunkt 2 – ustøttet finansiering

Hvis afdelingen stemmer ja til afstemningspunkt 1, fortsætter mødet med afstemningspunkt 2, som omhandler de renoveringsarbejder, som *ikke* er økonomisk støttet af Landsbyggefonden m.fl., og som derfor medfører en huslejestigning.

- Ved afstemningspunkt 2 skal afdelingen beslutte, om I ønsker at foretage renoveringsarbejder for i alt 600.000 kr. med en tilhørende huslejestigning på 1 procent.

Huslejestigningen er beregnet på baggrund af priser på materialer, udførelse af arbejdet og låneomkostninger.

OBS – Hvis det efterfølgende viser sig, at arbejdet bliver dyrere end først antaget, indkaldes afdelingen til en ny afstemning om de ustøttede arbejder.

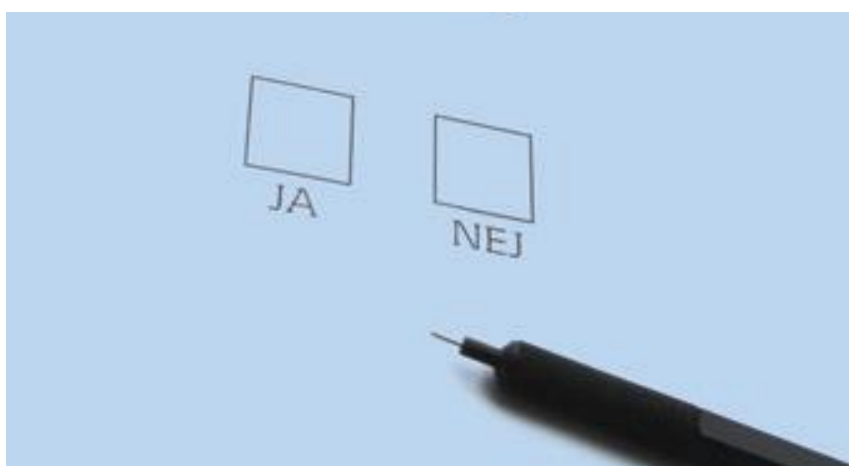
Stemmer afdelingen nej til afstemningspunkt 2, indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO efterfølgende afdelingen til et nyt møde, hvor beboerne skal drøfte, hvordan de ustøttede arbejder skal håndteres fremadrettet.

På stemmedagen

- Torsdag d. 7. oktober 2021 kl. 17 afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i Fælleslokalet
- Afstemningen foregår ved håndsoprækning medmindre dirigenten anbefaler det skal ske skriftligt og anonymt
- Hver bolig har to stemmer
- Dokumentation for at man er beboer i afdelingen, skal forevises på forlangende

Resultatet af afstemningen

- Afstemningen afgøres ved et simpelt flertal.



Hvorfor anbefaler VIBO at stemme ja til den fysiske helhedsplan?

Landsbyggefonden har godkendt afdelingens ansøgning

Afdelingen søgte i 2017 Landsbyggefonden om økonomisk støtte til en række renoveringsforslag, og i 2020 godkendte Landsbyggefonden dele af forslagene med et stort millionbeløb.

Formålet med ansøgningen var at sammenfatte en samlet plan for de arbejder, man vurderer bør laves for at sikre, at det fortsat er en sund og god bygning for nuværende og fremtidige beboere.

Konkret ønsker man:

- At give afdelingen et løft, så den fremstår attraktiv for nuværende og fremtidige beboere
- At mindske fremtidige unødvendige udgifter til udbedring af løbende skader
- At skabe et godt og sundt indeklima
- At gennemføre de nødvendige renoveringer og fortsat kunne tilbyde en konkurrencedygtig husleje

Hvad er med i den fysiske helhedsplan?

I bestræbelserne på at give afdelingen et løft, så den fremstår attraktiv for nuværende og fremtidige beboere, rummer den fysiske helhedsplan følgende byggearbejder:

Byggearbejder i den fysiske helhedsplan

TAG

Det anbefales at renovere skotrender og nedløb, så unødigt vandindtrængning kan ske.

Ligesom det foreslås at forbedre udluftningsfaciliteter i taget, så der ikke opstår tagskader og indeklimaforringelse.

Ejendommens tagrender og nedløb foreslås også at blive udskiftet.



VINDUER, DØRE OG ALTANER

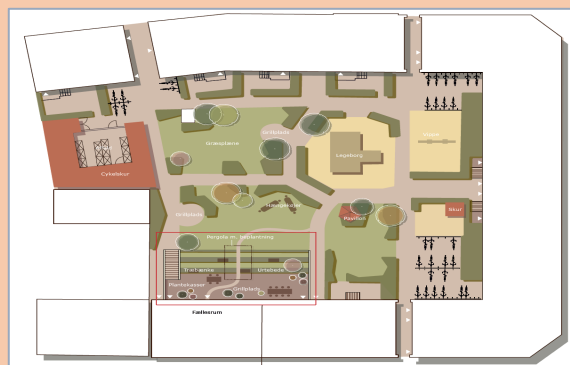
Ejendommens vinduer og døre har nogle svigt, som betyder, at det anbefales at udskifte disse.

Ligesom man anbefaler at forbedre altanernes ophæng, da der er registreret svingninger ved brug af dem.



UDEAREALER

Det anbefales at forbedre udearealet omkring ejendommens udeareal ved lysgården mod Fælleshuset.



KLOAK

Ejendommens kloakker, brugsvandsinstallationer og afløb er mærket af års brug. Det anbefales derfor at renovere disse installationer.



Hvad kommer det til at koste?

Det samlede budget for den fysiske helhedsplan er på i alt 11 mio. kr.

Den fysiske helhedsplan for afdeling 810 Geislersgade koster i alt 11 mio. kr.

Landsbyggefonden har valgt at støtte en række renoveringsarbejder i den fysiske helhedsplan med i alt 10.4 mio. kr.

De støttede midler betyder, at afdelingen kan få udført alle renoveringsarbejder i helhedsplanen med en huslejestigning på i alt 1 procent.

I skemaet herunder kan du se, hvad det kommer til at betyde for den enkelte boligstørrelse, og hvilke arbejder, det omhandler.

Gennemsnitsberegning for husleje med økonomisk støtte:

BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE Ekskl. forbrug	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FREMTIDIG HUSLEJE Ekskl. forbrug
1-værelses bolig	32	2.505 kr./måned	27 kr./måned	2.532 kr./måned
2-værelses bolig	65	5.569 kr./måned	54 kr./måned	5.623 kr./måned
3-værelses bolig	81	6.583 kr./måned	68 kr./måned	6.651 kr./måned
4-værelses bolig	97	7.564 kr./måned	81 kr./måned	7.645 kr./måned

Renoveringsarbejder med økonomisk støtte:

→ Tagkonstruktion → Vinduer og altandøre → Skråstivere på altaner → Badeværelser → Tekniske anlæg → Afløb, vand, ventilation, stigstreng, faldstammer → Udearealer	I alt kr. 10.4 støttet af Landsbyggefonden m.fl.
---	--

Det resterende beløb på i alt 600.000 kr. modtager ikke økonomisk støtte og vil derfor medføre en yderligere huslejestigning på i alt 1 procent.

I skemaet herunder viser vi, hvad det kommer til at betyde for den enkelte beboer.

Gennemsnitsberegning for husleje uden økonomisk støtte – medregnet huslejestigningen for de støttede arbejder

BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE Ekskl. forbrug	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FREMTIDIG HUSLEJE Ekskl. forbrug
1-værelses bolig	32	2.532 kr./måned	70 kr./måned	2.601 kr./måned
2-værelses bolig	65	5.623 kr./måned	142 kr./måned	5.766 kr./måned
3-værelses bolig	81	6.651 kr./måned	178 kr./måned	6.828 kr./måned
4-værelses bolig	97	7.645 kr./måned	211 kr./måned	7.856 kr./måned

Renoveringsarbejder *uden* økonomisk støtte:

→ Renovering af tagrender og nedløb → Udbedring af afløb i køkkener → Udskiftning af udvendige døre → Udbedring af løse fliser i badeværelset	I alt kr. 600.000 – finansieres uden støtte.
---	--

Hvornår går byggeriet i gang, og hvor kan jeg få mere at vide?

Hvis afdelingen stemmer ja til den fysiske helhedsplan, forventes byggeriet at begynde i sommeren 2022. Byggeriet forventes efter planen at slutte i efteråret 2023.

Forventet tidsplan for gennemførelse af den fysiske helhedsplan:

Efterår 2021	Informationsmøde d. 16. august
Efterår 2021	Ekstraordinært afdelingsmøde d. 7. oktober
Efterår 2021	Workshop og udarbejdelse af projekt
Forår 2022	Licitation
Sommer 2022	Opstart byggeri
Efterår 2023	Færdig byggeri

Hold dig orienteret via afdelingens hjemmeside www.vibo.dk/afdeling810.

