

Til beboerne

Kære Beboere

Ved en urafstemning i juni 2021 samt igen ved et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. november 2022 godkendte I helhedsplanen for rækkehusene i Grantoft.

Efter modtagelse af endeligt tilbud har det vist sig, at helhedsplanen bliver dyrere end budgetteret og derfor ikke kan gennemføres indenfor det givne mandat.

Planen vil derfor få nogle højere huslejemæssige konsekvenser, som skal godkendes af jer.

Landsbyggefonden har genbekræftet deres tilsagn om støtte til helhedsplanen. Imidlertid indeholder helhedsplanen også en række arbejder, hvor Landbyggefonden ikke dækker udgiften.

Vi indkalder jer derfor til

ekstraordinært afdelingsmøde

15. august 2024 kl. 19:00

Grantoftehallen, Platanbuen 1

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Referat:

Steen Hingbjerg blev valgt til dirigent uden modkandidater. Han konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt uden protester fra forsamlingen.

Mathias Søndergaard fra DAB blev valgt som referent.

Som stemmeudvalg blev valgt: Beboerne Irene og Ninna, Mathias og Mikkas Rocks fra DAB, samt de fra ejendomsfunktionen der var tilstede.

2. Velkomst ved Henrik Glæsner Christensen, DAB

Referat:

Henrik Glæsner Christensen bød forsamlingen velkommen til mødet.

Afdelingsmøde
den 15. august 2024
Udsendt
den 1. august 2024
MDR-2024-00481

Side 2 af 5

3. Kort gennemgang af helhedsplanen for rækkehusene ved Carsten Sørensen fra ingeniørfirmaet Sweco A/S

Opdateret temaavis omhandlende helhedsplanen er omdelt til alle beboere forud for mødet.

Referat:

Carsten Sørensen gennemgik helhedsplanens indhold og konsekvenser samt processen før og efter det ekstraordinære afdelingsmøde.

4. Økonomi ved helhedsplanen ved Tauseef Riaz Ahmed, DAB

Den beregnede økonomi for helhedsplanen kan skitseres således:

Skema B:

Den samlede anlægssum er budgetteret til 346.658.817 kr. og opdelt således:

Støttede arbejder – opretning mv.	125.486.663
Ustøttede arbejder – alm. vedligehold	221.172.154
I alt	346.658.817

Den samlede anlægssum for helhedsplanen finansieres således:

Realkredit lån (støttede arbejder)	125.486.663
Realkredit lån (ustøttede arbejder)	182.885.154
Egen trækningsret (støttede arbejder) - tilskud	8.947.000
Fællespuljen (støttede arbejder) - tilskud	26.840.000
Kapitaltilførsel – 1/5 dels ordning - tilskud	2.500.000
I alt	346.658.817

Årlige omkostninger til lån	15.490.629
Fritagelse for uamortiserede ydelser	-2.761.780
Tilskud v/driftslån	-6.720.300
Årlig udgift for Grantoften 1 år	6.008.549

Referat:

Tauseef Riaz Ahmed gennemgik kort økonomien i helhedsplanen.

5. Gennemgang af huslejekonsekvenser ved Tauseef Riaz Ahmed, DAB

Den årlige udgift til låneydelse på 6.008.549 kr. medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 4,94 % set i forhold til huslejen januar 2024.

Denne stigning er besluttet skal fordeles forholdsmæssigt mellem de forskellige boligtyper.

Fordelingen mellem blokkene og rækkehusene er foretaget efter samme retningslinjer, som blev anvendt ved facaderenoveringen af blokkene.

Den forventede husleje i forhold til 2024 huslejeniveau bliver efter renovering følgende:

	Leje 2024	Stigning kr.	Stigning %	Kr./m2/år
Højhuse	68.455.964	2.130.631	3,11%	17
Rækker	48.581.532	3.875.284	7,98%	31
Enkeltværelser	146.472	2.634	1,80%	0
Platanbuen	4.495.032	-	0,00%	0
Total	121.679.000	6.008.549	4,94%	48

Referat:

Tauseef gennemgik kort de huslejekonsekvenser helhedsplanen vil have for Grantoftens beboere.

6. Spørgsmål og debat

Referat:

Palle Jacobsen fra afdelingsbestyrelsen svarede, at ved egenfinansierede forbedringer af boligerne ville der blive tilbagebetalt det resterende beløb som ved normal flytning, hvis forbedringerne var lovlige og dokumenterede.

Henrik Glæsner Christensen svarede en beboer, at det var korrekt forstået , at man kunne få nyt badeværelse, selvom man havde nyere badeværelse og betalte lejetillæg.

Carsten svarede en beboer, at der var en omfattende tidsplan for rækkefølgen af arbejderne i forbindelse med helhedsplanen. Det var indtænkt at få færdiggjort hvert enkelt bolig og række hurtigst muligt. Entreprenørerne havde haft et ønske om en vis frihed ifm. hvornår man skulle lave hvert enkelt type arbejde. Det var endnu ikke planlagt, hvilke boliger man startede med.

Carsten svarede en beboer, at forbruget i pavillonerne under genhusningen var en del af projektet.

Carsten svarede en beboer, at arealer, eksempelvis trægulve, på havesiden i udestuer eller overdækning ville blive genetableret, hvis de var lovlige. Hække ville ligeledes blive genetableret.

Økonomikonsulenten Tauseef præciserede, at det var procentstigningerne, der var de endelige tal. Huslejestigningen i kroner og øre kunne derimod ændre sig alt efter, hvad grundhuslejen er, når huslejestigningerne træder i kraft.

Carsten svarede, at beboerne selv skulle fjerne indbo i de relevante områder. Det ville være en dialog med entreprenør, hvor meget det var nødvendigt at flytte. Den enkeltes evne til at flytte store ting ville også være en del af den dialog.

Henrik Glæsner Christensen svarede en beboer, at eventuelle skader forårsaget under byggeriet skulle indmeldes til byggeleder. Entreprenørens forsikring ville så dække. Men beboerne kunne muligvis få egen forsikring til at køre sagen for dem.

Carsten forklarede om de sikkerhedsforanstaltninger, der blev foretaget i forbindelse med asbestsanering. Der var tre sluser og undertryk mellem medarbejderen, der foretog asbestsaneringen og boligarealet derunder. Der var også særskilt tøj til formålet. Efterfølgende ville der blive foretaget grundig kontrol for asbest.

Carsten svarede en beboer, at moderne ventilationsanlæg ikke blandede den luft, der blev suget ind og ud. Der skulle derfor ikke opstå lugtgener. De enkelte boligers ventilation ville blive afskærmet fra hinanden.

7. Afstemning om helhedsplan

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at vi stemmer ja til helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsens anbefaling beror på, at mange af de arbejder, som er indeholdt i planen under alle omstændigheder skal eller bør gennemføres inden for en kortere årrække. Hvis der stemmes nej til helhedsplanen, vil det betyde at man samtidig siger nej til støttede lån fra Landsbyggefonden på 125.486.663 kr., samt engangstilskud fra fællepuljen og kapitaltilførsel, på samlet 29.340.000 kr. Derudover frasiger man sig også muligheden for at modtaget et årligt driftslån på 6.720.300 kr. Hvis arbejderne skal udføres uden støtte fra Landsbyggefonden, vil huslejestigningerne blive væsentligt højere.

Afdelingsmøde
den 15. august 2024
Udsendt
den 1. august 2024
MDR-2024-00481

Side 5 af 5

Referat:

Først stemte forsamlingen om godkendelse af helhedsplanen. 'Ja' betød ja til helhedsplanen og var en godkendelse af projektet. 'Nej' betød nej til helhedsplanen og var en afvisning af projektet.

Afdelingsmødet godkendte helhedsplanen med følgende stemmetal:

- 288 stemmer på 'ja'
- 44 stemmer på 'nej'
- 4 stemmer var ugyldige
- 1 stemme var blank

Derefter skulle forsamlingen stemme om, hvorvidt helhedsplanen skulle til urafstemning i afdelingen. 'Nej' betød, at helhedsplanen *ikke* skulle til urafstemning. 'Ja' betød, at helhedsplanen *skulle* til urafstemning.

Afdelingsmødet besluttede, at helhedsplanen ikke skal til urafstemning med følgende stemmetal:

- 170 stemmer på nej
- 72 stemmer på ja
- 4 stemmer var ugyldige

Helhedsplanen for rækkehusene i Grantoften blev dermed endeligt godkendt.

8. Tak for i aften

Referat:

Steen Hingebjerg takkede for et godt møde og erklærede mødet for slut klokken 21:12.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen