

REFERAT

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Grenaa Andelsboligforening den 22. april 2025, på baggrund af almenboliglovens §37, Call-in bestemmelse

Indhold

1 – Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.....	2
2 – Tagudskiftning, Afd. 10, Fasanvej 45-55, Lynggården, 8500 Grenaa	2

1 – Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Fremstilling:

Kim Johansen BDK blev indstillet som dirigent og referent
Ove og Gydda blev indstillet til stemmeudvalg

Dirigenten konstaterede at mødet var rettidigt indvarslet iflg. foreningen vedtægter og dermed beslutningsdygtige.
Der var ikke spørgsmål til bilag eller dagsorden

Beslutning:

Alle blev enstemmigt valgt og dagsorden og indkaldelse blev godkendt

2 – Tagudskiftning, Afd. 10, Fasanvej 45-55, Lynggården, 8500 Grenaa

Kim Johansen gennemgik i korte træk baggrunden for denne ekstraordinære Generalforsamling som er afstedkommet af anvendelse af Call In bestemmelsen som anbefalet af Norddjurs Kommune i forhold til nødvendigheden af den omtalte renoveringssag.

Der var spørgsmål til følgende:

Den endelige økonomi.

Denne fastlægges når der har været afholdt licitation, der kan forekomme ændringer i indhold og økonomi, men den godkendte økonomiske ramme skal holdes og hvis projektet bliver billigere og evt. renteudgifter minimeres, sænkes stigningen tilsvarende.

Der var drøftelser omkring nødvendigheden af renoveringen samt rentabilitet af ekstra isolering, dette er en fremtidssikring af ejendommen og en solidarisk løsning for hele afdelingen da dette primært tilgodeser de øverste lejemål som i dag også har den dårligst varmeøkonomi grundet tagrummet og kuldenedfald herfra.

Der var spørgsmål til hvem stigningen kommer til at berøre:

Stigningen berører kun den afdeling hvor arbejderne foretages, det vil sige udelukkende afdeling 10. Tilskud fra trækningsretten er et solidarisk tilskud fra foreningen som gives til energibesparende tiltag på kr. 500.000, dispositionsfonden kan ikke bringes i spil da disse midler er båndlagt af de igangværende Landbyggefonds sager.

Der var spørgsmål omkring ekstra brandsikring, det undersøges nærmere om dette er nødvendigt i forhold til lovgivning, om der er en sikkerhedsmæssig risiko og om den økonomiske ramme kan bære dette.

Fremstilling:

Taget på Fasanvej 45-55, Grenaa, også kaldet Lynggården, er utæt og trænger til udskiftning, da der henover efteråret og vinteren 2023 var vand- og sneindtrængen. Behovet for udskiftning er stort og en midlertidig afdækning af den østvendte fløj vil koste ca. 160.000 kr. (2023 tal). Denne vedligeholdelse med afdækning og andre reparationer, vil skulle foretages løbende med deraf øgede udgifter i den løbende drift. Det vurderes derfor, at den bedste og mest forsvarlige løsning er at udskifte hele taget.

Det eksisterende tag er 73 år gammel (1952). Taget er udført i tegl med understrygning (uden undertag), som var almindeligt på opførelsestidspunktet. Mange steder er understrygningen ødelagt og faldet ned og er forsøgt repareret med PU skum. Ulempen ved PU skum er, at det har en porøs struktur, der absorberer fugt. Dermed virker den som en svamp og øger risikoen for råd i tagkonstruktionen.

Et kort tilbageblik:

Tagudskiftningen er præsenteret og behandlet på tre ekstraordinære afdelingsmøder i 2024.

På møderne har der været præsentation af tagets tilstand, og de skader som der i skrivende stund har været ved taget, som blandt andet omfatter vandindtrængen i boliger, med efterfølgende skimmel problematikker. På de ekstraordinære afdelingsmøder den 8. juli 2024 og den 4. december 2024, har rådgivere fra ArcHus deltaget sammen med administrationen, for at belyse situationen for afdelingens beboere.

Driften, administrationen og organisationsbestyrelsen har udtrykt stor bekymring for konsekvenserne af, at man beboerdemokratisk er imod en udskiftning af taget

Den beboerdemokratiske afstemning er på de seneste to møder faldet med henholdsvis 14 stemmer for (7 personer) og 14 stemmer imod (7 personer) på mødet den 8. juli 2024, og med 14 stemmer for (7 personer) og 20 stemmer imod (10 personer) på mødet den 4. december 2024.

Der er således tale om et større renoveringsarbejde, der ikke har kunnet opnå afdelingens godkendelse. Organisationsbestyrelsen har fundet renoveringsarbejdet nødvendigt, og sagen er forelagt Norddjurs Kommune, som har meddelt, at løsningen skal findes efter almenboliglovens §37, den såkaldte Call-in bestemmelse hvor organisations-bestyrelsen forelægger sagen for øverste myndighed.

Indstilling til Generalforsamlingen:

Det indstilles til at generalforsamlingen godkender udskiftning af eksisterende tag til et nyt tegltag med fast undertag. Derudover udskiftes lægter, skotrender og inddækninger. Ovenlysvinduer og taghætter genbruges, og der udskiftes tagrender og nedløb i nødvendigt omfang. Gangbroer hæves, loftrummet efterisoleres og vindskeder males.

Budget og huslejestigning

Den samlede anskaffelsessum beregnet februar 2025 er på kr. 6.061.718,- incl. moms og byggesagsomkostninger m.v.

GAB's bestyrelse har besluttet, at der gives et tilskud fra trækningsretten på kr. 500.000,-.

Restbeløbet på kr. 5.561.718,- skal lånefinansieres ved kreditforeningen over en 30 årig periode, og det er dette beløb, som huslejestigningen er beregnet ud fra.

Håndværkerudgifter:				overslag inkl moms
Samlet overslag ARCHUS af 6-11-24 3.829.440kr ex moms				4.786.800
Afsat til uforudsigelige udgifter	7,5%	7,5%	7,5%	359.100
Håndværkerudgifter i alt				5.145.900

Omkostninger:			
Totalrådgivning Archus tilbud: Registrering eksisterende forhold, projektering, udbud, byggestyring, tilsyn.			272.184
Omkostninger i alt			915.818
Anskaffelsessum i alt			6.061.718

Finansiering:			
Kreditforeningslån			5.561.718
LBF-eget trækingsret			500.000
I alt finansiering			6.061.718

Huslejekonsekvens:		År.	
Kreditforeningslån, ydelse	6,25%	30	347.607
Lejeforhøjelse i alt pr.år			347.607
Stigning i procent			13,13%
Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.			kr 762
Stigning pr. m ² pr. år.			kr 107
Kommende husleje kr/m ² /år			925

Den årlige ydelse for afvikling af lånet udgør kr. 347.607,-, hvilket betyder en lejestigning på 13,13% ifht 2025 huslejen, svarende til en gennemsnitlig lejestigning på kr. 762,- pr. mdr./bolig.

Eksempel bolig str. M2	rum	gnst leje/	kr/mdr	stigning/mdr
60	2	4.089 kr.	4.626 kr.	537 kr.
87	3	5.929 kr.	6.708 kr.	779 kr.
101	4	6.884 kr.	7.787 kr.	904 kr.
114	5	7.770 kr.	8.790 kr.	1.020 kr.

Organisationsbestyrelsen har godkendt projekt, budget og finansiering, herunder huslejestigningen.

Endvidere forudsættes det, at Landsbyggefonden giver tilsagn til trækingsretten, og at kreditforening og Norddjurs Kommune godkender projekt, låneoptag og lejestigning m.v.

Opstart:

Såfremt alle forudsætninger bliver opfyldt og alle godkendelser forefindes, forventes arbejdet påbegyndt medio/ultimo 2025.

Beslutning:

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmetal

Ja:	43
Nej:	26
Blanke:	7

I alt 76 stemmer afgivet

Afdelingsbestyrelsen indkaldes og inddrages hurtigst muligt til et møde hvor der oprettes byggeudvalg bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og repræsentanter fra Organisationsbestyrelsen for at sikre mest mulig beboerdemokratisk indflydelse på projektet.

Forslaget blev vedtaget med den skitserede økonomiske ramme hvor der kan forekomme ændringer i projektets indhold hvis det viser sig nødvendigt og iflg. aftale med byggeudvalget.

Referent

Kim Johansen
Dirigent

Marianne Svith Edvart
Formand