

Til beboerne

Side 1 af 8

Hermed referat af

ekstraordinært afdelingsmøde

onsdag den 4. december 2019 kl. 19:00

i Seniorboligernes fælleshus

Nordmandsvænget 2U, 4050 Skibby

Til stede var i alt 7 beboere fra 7 husstande i Kærvænget. Fremmødt fra selskabsbestyrelsen i Hornsherred almennyttige Boligselskab formand Kint Pedersen og næstformand Anne-Marie Hasemann, Ejendomsmester Henrik Hansen, fra DAB afdelingschef Pia Jeppesen, projektleder Anders Asbjørn Jensen og bestyrelseskonsulent Louise Warnar.

Kint Pedersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Pia Jeppesen blev valgt som dirigent.

Louise Warnar blev valgt som referent.

Ole Hussted, Kint Pedersen og Birgitte Pihl blev valgt som stemmeudvalg.

Pia Jeppesen konstaterede, at mødet var retmæssigt indkaldt.

2. Tilbygninger (forandring af udestuerne) i Nordmandsvænget 8A-R.

I forbindelse med at Landsbyggefonden i 2016 har givet tilsagn om, at yde økonomisk støtte til reovering og udvidelse af 16 boliger i Kærvænget på adresserne Nordmandsvænget 8A-R, er projektet i samarbejde med byggeudvalget færdiggjort og udbudt.

Projektet er grundlæggende det samme, men er tilpasset de input og ønsker, som byggeudvalget har haft. Endvidere har både Landsbyggefonden og Kommunen haft krav, som projektet har måtte tilpasse sig. Landsbyggefonden

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 2 af 8

har stillet krav til materialevalg og kommunen har stillet krav til størrelsen af tilbygningerne mod naboer.

Yderligere er der, som led i projektets færdigprojektering, udført en række supplerende bygningstekniske undersøgelser, som har givet klarhed og sikkerhed for projektets tekniske kvalitet. Skitseprojektet, som i 2016 dannede grundlag for Landsbyggefondens støtte og godkendelse herunder økonomi, havde en række projektelementer, som der ikke var medtaget økonomi til; kloakforhold, herunder dræn og ledninger i jord. Endvidere var der en række projektposter, som var væsentligt underbudgetteret: betonarbejder, tagkvadratmeter samt elinstallationer.

Derudover får de 16 boliger flere m² end først forelagt. Tegninger af de involverede boliger fremvises på mødet.

De supplerende bygningstekniske undersøgelser, input fra byggeudvalget og beboernes ønsker har økonomiske konsekvenser, som betyder øgede omkostninger for opførelsen af tilbygningerne. Alt i alt kommer tilbygningerne nu til at koste ca. 11.103.000 kr.

Finansiering af tilbygningerne

Projektets økonomi, støtten fra Landsbyggefonden og huslejepåvirkning gennemgås på mødet af projektleder Anders Asbjørn Jensen, afdelingschef Pia Jeppesen og bestyrelseskonsulent Louise Warnar. Alle beboere vil få mulighed for at stille spørgsmål.

Landsbyggefonden, har som tidligere forelagt på et beboermøde, givet tilsagn om et støttet lån til renovering på 5.910.950 kr. Samlet anvendes 1.050.000 kr. fra afdelingens reguleringskonto, som blandt andet indeholder den opsparede ydelsesstøtte på 192.000 kr./år, som Landsbyggefonden har givet afdelingen i 4 år siden 2016. Det betyder, at afdelingen skal optage et lån hos en kreditforening på yderligere 4.142.050 kr. for at kunne etablere tilbygningerne.

Hornsherred almennyttige Boligselskab REFERAT

KÆRVÆNGET

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 3 af 8

Den samlede anslåede ydelse på lånet til tilbygningerne er 304.000 kr./år. Heraf dækker Landsbyggefonden de 192.000 kr./år. Afdelingen skal derfor medfinansiere den sidste del af den årlige ydelse med 112.000 kr./år i 30 år.

Landsbyggefonden stiller yderligere krav om, at huslejen i Kærvænget differentieres således, at merudgiften på de 112.000 kr./år fordeles på de 16 boliger, som tilsammen får yderligere 195 m². Dette svarer til ca. 48 kr./måned for hver ny m² og en huslejekonsekvens som fremgår herunder:

Adresse	Bolig m ² NU	Bolig m ² NY	Ændring i m ²	Husleje pr. 1/1-16	Husleje pr. 1/1-17	Husleje pr. 1/1-20	Husleje efter byggesag	Huslejekonsekvens i %
Nordmandsvænget 8 A	86,60	96,94	10,34	8.342	7.834	8.196	8.692	6,06
Nordmandsvænget 8 B	83,80	94,14	10,34	8.109	7.615	7.967	8.463	6,23
Nordmandsvænget 8 C	83,80	94,14	10,34	8.109	7.615	7.967	8.463	6,23
Nordmandsvænget 8 D	87,20	97,54	10,34	8.393	7.882	8.247	8.743	6,02
Nordmandsvænget 8 E	86,60	99,49	12,89	8.342	7.834	8.196	8.815	7,55
Nordmandsvænget 8 F	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 G	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 H	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 J	83,80	96,69	12,89	8.109	7.615	7.967	8.586	7,77
Nordmandsvænget 8 K	87,20	100,09	12,89	8.393	7.882	8.247	8.866	7,50
Nordmandsvænget 8 L	97,30	109,99	12,69	9.239	8.676	9.077	9.686	6,71
Nordmandsvænget 8 M	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 N	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 O	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 P	93,80	106,49	12,69	8.947	8.402	8.791	9.400	6,93
Nordmandsvænget 8 R	96,60	109,29	12,69	9.181	8.622	9.020	9.629	6,75
Nordmandsvænget 8 S-V	69,00	-	-	6.868	6.450	6.748	6.748	0,00
Havrevænget/Løvekær	63,90	-	-	5.955	5.592	5.850	5.850	0,00
Havrevænget/Løvekær	83,40	-	-	7.408	6.957	7.278	7.278	0,00
Løvekær	97,00	-	-	8.416	7.903	8.268	8.268	0,00
Løvekær	101,20	-	-	8.730	8.198	8.578	8.578	0,00

Huslestigningen og ændringen i m² vil blive varslet, når byggesagen er slut.

Som en del af støttesagen har Landsbyggefonden allerede ydet driftsstøtte til huslejesikring/-nedsættelse på 211.000 kr./år, givet en kapitaltilførsel på

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 4 af 8

1.000.000 kr. samt givet supplerende driftsstøtte til underskudsafvikling på yderligere 276.000 kr. over 3 år.

Som udgangspunkt er Landsbyggefondens støtte til huslejenedsættelsen iværksat ved sammenlægningen pr. 1. januar 2017 og givet under forudsætning af, at tilbygningerne bliver etableret.

Beboermødet skal godkende låneoptaget, finansieringen af tilbygningerne samt huslejekonsekvensen. Endvidere skal det godkendes af Selskabsbestyrelsen i Hornsherred almennyttige Boligselskab, Frederikssund Kommune og Landsbyggefonden.

Anders Asbjørn Jensen præsenterede byggeprojektet med udbygning af de 16 eksisterende udestuer og de fremtidige forhold. I modsætning til de oprindelige og meget små karnapper, kommer der store skydedørspartier i de nye udestuer, som leder ud til en terrasse. De nye udestuer vil medføre, at der i de 16 boliger kommer en regulær og anvendelig stue i modsætning til før. Der etableres et stort ovenlysvindue med motoriseret åbne- og lukkefunktion til udluftning. Karnapperne bliver en integreret del af den nuværende bebyggelse.

Selve arealforøgelsen af hver af de 16 boliger fremgår af dagsordenen. Projektet har krævet en byggetilladelse fra kommunen. I denne proces, har naboerne til boligerne med karnapper mod nord gjort indvending om, at udestuerne kom for tæt på skel og beboerne fik indkig i naboernes boliger. Derfor er karnapperne i boligerne mod nord endt med at blive en ½ m kortere end de andre.

Præsentationen foregik ved fremvisning af tegninger i form af situationsplan, plan og snit, samt perspektivtegninger og gennemgang af materialevalg. Præsentationen er vedlagt som bilag.

Endvidere blev tidsplanen for byggeriets gennemførelse gennemgået. Byggeriet starter med etablering af byggeplads primo marts 2020 og har en forventet byggeperiode på ca. 6 måneder. Projektet kan gennemføres relativt hurtigt, da der ikke bygges i vinterperioden.

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 5 af 8

Beboerne stillede spørgsmål som blev besvaret:

- Det har længe været svært, at udleje boligerne i Kærvænget. Der er eksempler på personer på ventelisten, som efter at have set boligerne har takket nej til tilbuddet, fordi boligerne ikke har en reel stue og hermed plads til en familie. Boligerne lever ikke op til de krav, der i dag stilles til en familiebolig.
- Opvarmning af de nye m² sker med en lille radiator ude i karnappen.
- Det vides ikke endnu, hvilke boliger man starter med at udbygge. Til februar afholdes et informationsmøde, hvor der fremlægges en detailplan for hele processen.
- Reetablering af udlejearealet er med i prisen. Beboerne vil derfor ikke stå tilbage med en opgravet have.
- Efter projektet vil DAB henvende sig til naboen angående om et mageskifte (bytte jordkiler) vil kunne gennemføres.

Pia Jeppesen uddybede, at den samlede projektøkonomi på 5,6 mio. kr., som blev fremlagt på beboermødet i 2016, var en overslagspris beregnet af en ekstern rådgiver på det tidligere skitseprojekt.

Anders Asbjørn Jensen uddybede herefter, at årsagen til at projektet i dag er blevet dyrere dels skyldes de yderligere krav fra Landsbyggefonden, dels at projektet i dag efterkommer beboernes behov og ønsker til en familiebolig. Projektets samlede økonomi har været sendt i licitation, hvorefter der er indgået aftale med en entreprenør. Der er lagt en økonomisk buffer ind i projektet.

Pia Jeppesen fremlagde finansieringen af projektet.

Den anslåede pris for projektet er ca. 11 mio. kr. Landsbyggefonden vil gerne hjælpe med et støttet lån på ca. 5,9 mio. kr., men kan ikke hjælpe afdelingen med yderligere. På nuværende tidspunkt har afdelingen et "depot"/opsparede midler, som I allerede har fået af Landsbyggefonden på ca. 1 mio. kr. Det vil sige, at der er behov for at låne ca. 4 mio. kr. for at finansiere projektet.

Pia gennemgik økonomien med kapitaltilførsel til underskudsafvikling, særlig driftsstøtte til underskudsafvikling, driftsstøtte til huslejesikring,

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 6 af 8

og driftsstøttelån til låneydelse fra Landsbyggefonden. Dette fremgår af bilaget. Samlet set betyder dette, at alle boligerne i Kærvænget har fået en huslejenedsættelse på 6 %, at afdelingen ikke længere har et underskud samt fået tilskud til at betale låneydelsen på det kommende kreditforeningslån, som afdelingen skal optage.

Alle boligerne fik en huslejereduktion på 6 % pr. 1. januar 2017 da de tidligere to afdelinger, Nordmandsvænget og Løvekær, blev lagt sammen. Dette skulle styrke afdelingernes økonomiske robusthed og skete under forudsætning af, at tilbygningerne bliver opført.

Pia Jeppesen gennemgik huslejeudviklingen fra 2016 til og med byggesagens afslutning for hvert lejemål i Nordmandsvænget. Alt i alt vil dem som får en karnap stige i husleje, hvorimod de øvrige boliger i Kærvænget ikke stiger i husleje, som konsekvens af byggesagen.

Anders Asbjørn Jensen fremhævede, at boligerne vil blive fremtids-sikret med de ekstra m², både økonomisk og udlejningsmæssigt.

Der er ingen som på nuværende tidspunkt kender konsekvenserne, hvis beboermødet stemmer nej udover, at der med sikkerhed ikke opføres tilbygninger.

Det kan kun formodes, at afdelingen mister tilskuddet på de 126.000 kr. årligt fra Landsbyggefonden. Dette svarer til en huslejestigning på ca. 2,5 %. Derudover kan det risikeres, at hele eller dele af tilskuddet skal tilbagebetales dvs. de 2.9 mio. kr. Skal begge tilskud tilbagebetales, vil det svare til en huslejestigning på 8,5 % for alle boliger. Men dette ved vi ikke med sikkerhed.

Beboerne stillede herefter spørgsmål, som blev besvaret:

- **Ændres projektet således, at det kun er 3-rumsboligerne som får karnapperne og ikke 4-rumsboligerne, vil ændringen være så radikal, at sagen vil blive en anden end den der er fremlagt i dag. Landsbyggefonden støtter alene det fremlagte projekt.**
- **En beboer fremhævede, at det tidligere blev lovet, at beboerne ikke skulle stige i husleje som konsekvens af byggesagen. Det har dog**

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 7 af 8

hele tiden været et kendt krav fra Landsbyggefonden, at alle skulle stige i husleje ca. 2,5 % om året som konsekvens af den økonomiske støtte. Set isoleret på byggesagen, er det kun boliger som får flere m2 som får en huslejestigning.

- **Tilbage i 2014 var der et tab på næsten 400.000 kr. årligt grundet lejeledighed og tab ved fraflytninger. Det samlede underskud er i dag afviklet på baggrund af tilskud fra Landsbyggefonden.**
- **Det er først når byggesagen er slut, at huslejen vil stige. Det vil sige om ca. 9 måneder. Er man som beboerne i den svære situation, at man ikke har råd til at blive boende grundet byggesagen, er der alligevel en god rum tid til at kigge efter en anden bolig.**

En beboer anbefalede, at man stemte nej grundet den i forvejen høje husleje. En udestue vil betyde, at havernes størrelse reduceres kraftigt.

En anden beboer påpegede, at de ekstra m2 vil betyde meget for hendes hverdag med børn. Desuden vil det være godt for hele afdelingen, hvis boligernes antal m2 øges, da boligerne vil blive mere attraktive.

Flere understregede, at et nej formentlig vil betyde, at beboerne alligevel skal stige, men ikke får flere m2.

Herefter blev forslaget om låneoptaget, finansieringen af tilbygningerne samt huslejekonsekvensen sat til skriftlig afstemning.

Stemmerne fordelte sig således:

Ja: 10 stemmer

Nej: 2 stemmer

Blanke: 2 stemmer

Forslaget blev hermed vedtaget.

Pia Jeppesen orienterede, at selskabsbestyrelsen har under forudsætning af at beboermødet stemte ja, godkendt projektet.

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 4. december 2019
Udsendt
den 5. december 2019
MDR-2019-00950

Side 8 af 8

**Projektet skal nu godkendes af kommunen og endeligt af
Landsbyggefonden.**

**Til februar vil Anders Asbjørn Jensen afholde orienteringsmøde om den
kommende byggeproces.**

Mødet sluttede i god ro og orden kl. 20:51

Referat udarbejdet af Louise Warnar.