

AFDELING 104 Grønnevang

Bilag 1 – til indkaldt ekstraordinært afdelingsmøde.

Ændringer i helhedsplanen og helhedsplanens økonomi efter licitation.

Mødet er den 11. februar 2026 – klokken 19.00



Baggrund for mødet

Kære beboer

Den 21. september 2021, stemte beboerne i Grønnevang "JA" til at gennemføre den fysiske helhedsplan.

Den fysiske helhedsplan bliver finansieret med støtte fra Landsbyggebyggefonden, VIBOs dispositionsfond, driftsbesparelser og en huslejestigning.

Da beboerne godkendte helhedsplanen, godkendte de samtidig en huslejestigning på 9% der træder i kraft når beboerne flytter tilbage efter endt genhusning.

I dette bilag kan I læse om, hvorfor I er indkaldt til et ekstraordinært beboermøde, hvor der skal stemmes om en yderligere huslejestigning på 3,5%.

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

Beboerne skal på mødet tage stilling til om hele helhedsplanen skal gennemføres helt som planlagt, eller om der skal reduceres i omfanget.

- Afstemningen foregår ved håndsoprækning medmindre der ønskes en skriftlig afstemning på mødet
- Hver bolig har to stemmer
- Dokumentation for at man er beboer i afdelingen, skal forevises på forlangende.
- Afstemningen afgøres ved et simpelt flertal.

Hvorfor anbefaler VIBO at stemme ja til at gennemføre hele planen.

- Renovering af facade, tag og vinduer er nødvendige, og resultatet vil blive bedre, varmere og sundere boliger, og gøre jeres varmeregningen mindre.
- Nye badeværelser er med sagen fordi alle jeres rørføringer (vand, og faldstammer) skal skiftes og deraf følger at badeværelserne skiftes.



- Nye altaner m.m. skal stoppe kuldebroer og betonskader og indgå i den nye ændrede facade.
- Etablering af solceller skal give beboerne mindre forbrugsregninger
- Nedtagning af skorsten sker efter bestyrelsens ønske, da der bruges huslejekroner hvert år på vedligehold og sikkerhed – og man kan forvente at kommunen vil forlange nedtagning.

VIBO anbefaler at få udført alle arbejderne på én gang. Solcellerne vil bidrage til at reducere beboernes forbrugsudgifter, og nedtagning af skorstene vil skulle ske indenfor overskuelig tid. Vi vurderer, at det vil være at udskyde udgiften. Vi vurderer samtidigt, at det vil være billigere at få det gjort nu i forbindelse med de samlede arbejder.

Ændringer i byggesagen og sagens økonomi

Som vi tidligere har orienteret om, er det den udstøttede del af sagen, der udløser den direkte huslejestigning. VIBOs dispositionsfond, og driftsbesparelser er med til at holde denne huslejestigning nede.

Den nye økonomi i hovedtræk (afrundede beløb.

Når en fysisk helhedsplan godkendes i første omgang, er det med et budget baseret på erfaringspriser, og en ramme for den samlede renovering.

Derefter projekteres sagen og sendes i udbud. I den proces gennemtegnes projektet, og Landsbyggefonden foretager eventuelle justeringer i støttefordelingen. I jeres har dette forløb haft følgende konsekvens:

- Oprettning af vådrum (badeværelser) omfatter supplerende tekniske indgreb, der er fuldt ud støttet og indarbejdet i sagen.
- Nedtagning af skorstene, efter ønske fra bestyrelsen og driften, er et udstøttet arbejde og indarbejdet i sagen:
- Flytte- og genhusningsudgifter ud over det støttede beløb er indarbejdet i sagen.
- I forbindelse med projekteringen stod det klart, at det var muligt at opnå fuld støtte til nedtagning af altaner, isolering af facaden og genmontering af nye altaner. Dette er indarbejdet i sagen.

Til sammen giver disse beløb en samlet sag, inkl. moms og omkostninger på 56 mio. Når man sammenholder dette med den nye støtteramme på 32. mio., vil huslejen skulle stige med 3,5% ud over de tidligere godkendte 9 %

Husleje eksempler og konsekvens som tidligere godkendt.

Husleje stigning %		9,01%				
Stigning kr./m ²		78,47				
Samlet antal m²:		m²	årlig leje	husleje	mdr stigning m²	ny husleje
3 værelse		76	66.408	5.534	497	6.031
3 værelser		87	75.804	6.317	569	6.886
4 værelser		94,3	82.068	6.839	617	7.456

Husleje eksempler og konsekvens af genberegningen af sagen, som vi stemmer om på mødet.

Husleje stigning %		12,51%				
Stigning kr./m ²		108,99				
Samlet antal m²:		m²	årlig leje	husleje	mdr stigning m²	ny husleje
3 værelse		76	66.408	5.534	690	6.224
3 værelser		87	75.804	6.317	790	7.107
4 værelser		94,3	82.068	6.839	856	7.695