

1. februar 2019

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling 5, Grønttorvet, Vestensborg Alle, Slotsgade 20 og 38, Bruunshaab, Gl. Toldbod, Staldgaarden og Søhusstræde den 18. februar 2019 kl. 18.00 i selskabslokalet Frisegade.

Forslag 1

Kommende renovering

Arkitektfirmaet Friis Andersen har, som det også blev nævnt på afdelingsmødet i september 2018 – arbejdet på at få udarbejdet tilstandsrapporter for hele afdelingen – dækkende alle 8 afsnit (Vestensborg Alle, Grønttorvet, Slotsgade 20, Slotsgade 38, Gl. Toldbod, Bruunshaab, Søhusstræde og Staldgaarden).

Det har været et omfattende arbejde, der har taget noget længere tid end forventet. Derudover har det krævet en del tid til beregninger, herunder møder både med rådgiver og afdelingsbestyrelse for at sikre, at vi kun renoverer det, der er nødvendigt, da en renovering naturligt betyder øget husleje. Derudover er der over 30 forskellige køkkener i afdelingen, hvor der er modtaget tegninger og tilbud.

Tilstandsrapporterne påpeger følgende renoveringer:

Slotsgade 20

- Kælderydervæg og terrændæk med fokus på udbedring/hindring af opstigende grundfugt, inkl. udskiftning af bærende bjælker, herunder udbedring af overfladebehandling.
- Udskiftning af døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Forbedring af ventilation i tagrum.
- Brugsvandsinstallation, herunder udskiftning af stigestreng og synlige boliginstallationer.
- Afløbsinstallation, herunder faldstammer og øvrige afløbsinstallationer udskiftes.
- Ventilation i alle badeværelser og toiletter, hvor der ikke er central udsugningsanlæg.

Slotsgade 38

- Ydervægge, herunder udskiftning af zinksålbænke.
- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Ventilation i tagrum.
- Efterisolering af tagrum.
- Kviste
 - Udskiftning af vindspærreplade
 - Udskiftning af facadeplader

- Ventilation i badeværelser.

Grønttorvet

- Ydervægge, herunder nye dilatationsfuger i hjørner og udskiftning af eksisterende dilatationsfuger samt udskiftning af rustne bolte.
- Nye døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Tagkonstruktion
 - Udskiftning af tagdækning og nyt undertag
 - Udskiftning af tagedløb og tagrender
- Afløbsinstallationer, herunder understøtning af krydsfinerplade langs afløbsrør under gulvmåtte ved hoveddør.
- Ventilation, herunder nye box-ventilatorer.

Vestensborg Alle

- Ydervægge, herunder nye dilatationsfuger i hjørner og udskiftning af eksisterende dilatationsfuger samt udskiftning af let facadebeklædning. Ny vindspærreplade og udskiftning af zinksålbænk.
- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Tagkonstruktion
 - Udskiftning af tagdækning og nyt undertag
 - Udskiftning af tagedløb og tagrender
 - Efterisolering af loft med 95 mm isolering
- Afløbsinstallation, herunder udskiftning af faldstammer i boliger og afløbsrør i kælder.

Gl. Toldbod

- Ydervægge, herunder udbedring af mørtelfuger og udskiftning af mursten.
- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Ventilation, herunder nye mekaniske udsugningsventilatorer.

Brunshaab

- Tagkonstruktion, herunder reparation af rygningmørtel.
- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Ventilation, herunder nye mekaniske udsugningsventilatorer.

Staldgården

- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Ventilation, herunder nye mekaniske udsugningsventilatorer.

Søhusstræde

- Døre og vinduer.
- Nye badeværelser.
- Ventilation, herunder nye mekaniske udsugningsventilatorer.

Økonomi

Renoveringen beløber sig i alt til	27.600.000 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	<u>5.520.000 kr.</u>
Lånebehov	<u>22.080.000 kr.</u>

Hvilket giver en lejestigning, jf. følgende

Lejestigning i pct. i forhold til 2019 leje – familieboliger	21,66 pct.
Lejestigning i pct. i forhold til 2019 leje – ungdomsboliger	24,78 pct.

Eksempler på anslået ny husleje finansieret via et 30 årigt lån:

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Grønttorvet	Familieboliger	62,3	3.804	4.628	824
2 rums bolig, Vestensb.Alle	Familieboliger	70,2	4.553	5.539	986
3 rums bolig, Slotsgade	Familieboliger	91,0	5.469	6.654	1.185
3 rums bolig, Bruunshaab	Familieboliger	85,0	4.913	5.977	1.064
3 rums bolig, Søhusstræde	Familieboliger	85,0	4.350	5.292	942
2 rums bolig, Staldgaarden	Familieboliger	60,0	3.766	4.582	816
1 rums bolig, Grønttorvet	Ungdomsboliger	24,6	1.271	1.586	315

Køkken – individuel renovering

Der vil i forbindelse med renoveringen være mulighed for, at beboerne kan vælge at få nyt køkken mod huslejestigning.

Eksempler på månedlig husleje ved valg af nyt køkken over 20 år:

Slotsgade 20	355 kr.
Slotsgade 38	339 kr.
Grønttorvet	330 kr.
Gl. Toldbod	340 kr.
Bruunshaab	361 kr.
Staldgaarden	351 kr.
Vestensborg Alle	374 kr.
Søhusstræde	361 kr.

Altaner

Der var på afdelingsmødet i september 2018 spørgsmål til opsætning af altan i forbindelse med renoveringen, hvilket ikke indgår i denne renovering.

Bemærkninger fra Administrationen: Administrationen har været en del af arbejdsgruppen – og anbefaler, at den påtrængende renovering gennemføres. Renoveringen vil naturligvis medføre huslejestigninger, men hvis boligerne ikke bliver renoveret nu, vil en fremtidig udlejning af kommende ledige boliger blive vanskelig og medføre tab for afdelingen/boligselskabet. Samtidig har afdelingen ikke haft huslejestigninger i de foregående år. Til sammenligning kan oplyses, at huslejerne her i 2019 er lavere, end de var i 2012. Det vil sige efter 7 år, hvilket gør, at der huslejemæssigt er plads til at renovere vores boliger. Det har bl.a. også været formålet med de effektiviseringstiltag, boligselskabet har gennemført siden 2013, hvor vi fik selvstændig administration. Derudover har organisationsbestyrelsen på møde den 30. januar 2019 bevilget et tilskud til afdelingen på 20 pct. af renoveringsudgiften, svarende til 5,520 mio. kr. – ud fra de nuværende beregninger, hvilket også er værd at anerkende.

Byggeperiode

Beboerne må påregne en byggeperiode, hvor hverdagen på de forskellige adresser bliver noget anderledes, da områderne vil bære præg af, at det er en byggeplads i renoveringsperioden – dog er det forskelligt fra den ene adresse til den anden.

Administrationen har fuld tillid til, at vores erfarne rådgivere planlægger processen og tager de hensyn, der skal tages, så byggeperioden kommer til at foregå så nemt som muligt.

Næste step

Næste step er, at der skal nedsættes et byggeudvalg, hvorefter renoveringen skal udbydes i hovedentreprise.