

14. februar 2023

**Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling 5, Grønttorvet, Vestensborg Alle, Slotsgade 20 og 38, Bruunshaab, Gl. Toldbod, Staldgården og Søhusstræde den 2. marts 2023 kl. 17.00 i selskabslokalet Frisegade 33.**

**Forslag 1**

***Renovering***

Vi har siden renoveringen, som blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2019 været i løbende dialog med Arkitektfirmaet Friis Andersen med fokus på at få igangsat den længe varslede renovering. Udfordringen har som bekendt været fyldte ordrebøger – efterfulgt af corona med stigende priser til nu inflation og ikke mindst krigen i Ukraine, der ikke har gjort det nemmere i et i forvejen økonomisk presset marked. Derudover er der tale om en renovering af mange forskellige bygninger – lige fra etageejendomme til rækkehuse, herunder også fredede bygninger, hvilket har gjort udbuddet yderligere komplekst og omfangsrigt, som ikke har bidraget positivt til at få entreprenører til at byde på opgaven.

På den baggrund blev der på afdelingsmødet den 5. september 2022 orienteret om, at vi forsøger at opdele renoveringen i følgende 2 etaper:

- Etape 1: Vestensborg Alle, Grønttorvet og Slotsgade 20
- Etape 2: Gl. Toldbod, Slotsgade 38, Bruunshaab, Staldgården og Søhusstræde.

Den 23. november 2022 har vi fra Friis Andersen Arkitekter modtaget opdaterede kalkulationer for renoveringen, hvor de samlede håndværkerudgifter er anslået til 73,5 mio. kr. ekskl. køkkener, hvilket vil give en huslejestigning tæt på 100 pct. Det er naturligvis ikke realiserbart. Derfor er der regnet på at ændre renoveringen alene til at omfatte klimaskærm, jf. følgende:

- Slotsgade 20: Kældervægge, terrændæk, døre, vinduer, udluftning af tagloft og ny mørtel på tagrygninger
- Slotsgade 38: Døre, vinduer, nye kviste, isolering af loftrum og forbedring af udluftning på tagloft
- Grønttorvet: Døre, vinduer, udskiftning af tagdækning og undertag, tagrender og nedløb dilatationsfuger og udskiftning af let facadebeklædning
- Gl. Toldbod: Døre, vinduer og udbedring af mørtelfuger
- Bruunshaab: Døre og vinduer
- Staldgården: Døre og vinduer
- Søhusstræde: Døre og vinduer
- Vestensborg Alle: Døre, vinduer, udskiftning af tagdækning og undertag, tagrender og nedløb, efterisolering af loft, dilatationsfuger og udskiftning af let facadebeklædning

Denne renovering, der alene omhandler klimaskærm, vil reducere budgettet, herunder anskaffelsessummen fra 73,5 mio. kr. til 31 mio. kr. og give følgende huslejekonsekvens, hvor der er taget højde for tilskud fra boligorganisationen på 20% svarende til 6,2. mio. kr. – det vil sige en låneoptagelse på 24,8 mio. kr.

Eksempler på anslået husleje finansieret via et 30 årigt lån:

Huslejeændring familieboliger	29,59 %
Huslejeændring ungdomsboliger	33,61 %

Bolig		m <sup>2</sup>	Leje nu	Ny leje	Ændring
2 rums bolig, Grønttorvet	Familieboliger	62,3	3.918	5.077	1.159
2 rums bolig, Vestensb.Alle	Familieboliger	70,2	4.689	6.077	1.388
3 rums bolig, Slotsgade	Familieboliger	91,0	5.633	7.300	1.667
3 rums bolig, Bruunshaab	Familieboliger	85,0	5.060	6.557	1.497
3 rums bolig, Søhusstræde	Familieboliger	85,0	4.480	5.806	1.326
2 rums bolig, Staldgaarden	Familieboliger	60,0	3.879	5.027	1.148
1 rums bolig, Grønttorvet	Ungdomsboliger	24,6	1.314	1.756	442

#### *Køkken – individuel renovering*

Der vil i forbindelse med renoveringen fortsat være mulighed for, at beboerne kan vælge at få nyt køkken finansieret over 20 år mod en anslået huslejestigning på 584 kr. pr. måned.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Efter vi har måttet udskyde renoveringen de seneste år pga. fyldte ordrebøger, er vi nu samfundsmæssigt udfordret med krig i Ukraine, højere energipriser, stigende inflation og højere renter – noget, der har og fortsat rammer os alle. På den baggrund har vi drøftet, om det gav mening at udskyde renoveringen yderligere i forventning om, at tingene på sigt ændrer sig i positiv retning.

Når det er sagt/skrevet, må vi erkende, at der er et stort behov for at få renoveret klimaskærmene – det vil sige primært døre, vinduer og tag, hvor sidstnævnte nogle steder er meget påtrængende, da undertaget stort set er væk. Samtidig ved vi, at der fra flere beboere ud over evt. et nyt køkken er et stort ønske om bl.a. nye vinduer og døre, som vil give god værdi – også i relation til varmeregningen.

Der vil blive givet en nærmere orientering om det ændrede forslag til renovering på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor vores rådgiver Friis Andersen Arkitekter deltager.

#### *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.