

Renovering af to lejligheder i B45 afd. 12 på Solvangs Allé

24/3008 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Sagen omhandler B45s renovering af 2 lejligheder i Afd. 12 på Solvangs Alle i Grenaa. Der skal tages stilling til, om lånoptagelse samt huslejestigningen kan godkendes.

Baggrund

Afdeling 12 består af i alt 36 lejemål. Den er opført sidst i 60'erne og med datidens udfordringer med kuldebroer og ringe isolering.

Det er en svært at opretholde et godt og sundt indeklima i boligerne som følge af beboernes ændrede adfærd. Der opleves flere steder kondensering på kolde overflader med begyndende skimmelvækst til følge, lige som der er fodkoldt i stueplan. Aftræk i badeværelser er udført på en måde, så damp fra bad, for en dels vedkommende, ikke kan ventileres væk via aftrækskanal i badet.

Kloak i terræn er den oprindelige og i meget dårlig stand, ligesom vand- og varmerør i terræn er af ælde dato - og derfor også står for udskiftning.

Der har gennem de sidste mange år været drøftet mulige tiltag med beboerne. På afdelingsmødet i marts blev det besluttet at igangsætte renovering af to boliger. Formålet er, at disse udføres som prøvelejligheder, hvorefter der afholdes besigtigelse samt ekstraordinært afdelingsmøde for at træffe endelig beslutning om igangsætning af de øvrige 34 lejemål.

Erfaringen fra lignende renoveringer viser, at bo-komforten kan løftes til en nutidig standard, og at energiforbruget sænkes med ca. 30 % - ifølge målinger fra de 118 lejemål B45 har renoveret i afdeling 8, 9 og 10.

Beskrivelse af renoveringen, jf. vedhæftede visualiseringer

Udvendigt:

- Nye tekniske installationer i terræn
- Ny belægning, hække, græs osv.
- Opførelse af lille skur ved hver bolig
- Nye vinduer og yderdøre
- Ny facadebeklædning på lette facader
- Omfugning af murværk

Indvendigt:

- Efterisolering af kolde overflader
- Efterisolering af gulv i stueplan
- Ny teknikrum med varme unit og varmtvandsproduktion - direkte i hvert lejemål
- Gulvvarme i stueplan
- Nyt varmeanlæg på 1. sal
- Nyt køkken
- Nyt gæstetoilet
- Montering af komplet genveksanlæg med kobling af samtlige rum

Foreløbige beregninger viser, at renoveringen vil koste cirka 0,700 mio. kr. pr. bolig og at huslejen vil stige med ca. 1.220 kr. til ca. kr. 7.000 pr. måned. To lejere har henvendt sig med henblik på, at deres lejemål må anvendes til prøverenoveringen. De er indstillet på at betale den forhøjede husleje. Opgaven tænkes gennemført i perioden juli til oktober.

Beboerne har godkendt renoveringen på et afdelingsmøde den 19. marts 2024, jf. vedhæftede referat. Organisationsbestyrelsen for B45 har ligeledes godkendt renoveringsprojektet på møde den 8. april 2024.

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 79 stk. 4 kan en renovering, som medfører en huslejstigning på over 5 %, først gennemføres efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng med Norddjurs Kommunes almene boligpolitik, som bl.a. skal være med til at sikre renovering af eksisterende almene boliger.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringen finansieres henholdsvis med afdelingens egne henlagte midler, tilskud fra egen trækingsret i LBF og sluttelig ved hjemtagelse af realkreditlån.

Renoveringen har ingen økonomiske konsekvenser for Norddjurs Kommune, da finansieringen ikke indebærer, at der skal stilles en kommunal garanti for lånet, som optages i forbindelse med projektet.

Indirekte vil der være merudgifter i forbindelse med højere boligstøtteudgifter på grund af den forhøjede husleje. Norddjurs Kommune er medfinansierende med 50 % af udgiften til boligsikring (ikke førtids- og folkepensionister) og 25 % af udgiften til boligydelse (førtids- og folkepensionister).

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 79 stk. 4.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at anmodningen fra B45 om renoveringen af afdeling 12 herunder lånefinansiering samt huslejestigning godkendes

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 27-05-2024

Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-06-2024

Tiltrådt.

Bilag:

1 - Åben Renovering Solvangsalle 4-74 -visualiseringer facader og (36951/24) (H)
3604901 køkken

2 - Åben Referat afd 12 2024-25
3604863

(36920/24) (H)