

AAB afd. 11- Mini-helhedsplan

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med projektleder Christen Sonnichsen og Arkitektfirmaet Mangor & Nagel, udarbejdet en mini-helhedsplan for afdeling 11 der omfatter følgende projekter:

- A. **Opførelse af 44 tagboliger** (finansieres af Frederiksberg kommune)
- B. **Installation af 23 elevatorer i trappehuse** (køkkentrapper)
- C. **Nyt tag, udskiftning af tagsten og spær.**

Opførelse af 44 tagboliger

Udgiften til etablering af de nye boliger finansieres af Frederiksberg kommune, beboerindsud og realkreditlån og påvirker ikke eksisterende beboeres økonomi.

Installation af 23 elevatorer

Bestyrelsen ønsker at imødekomme beboernes ønsker om tilgængelighed og derfor installeres 23 elevatorer i trappehusene (køkkentrapper) Vi har valgt at følge Frederiksberg kommunes anvisning vedrørende fordeling af udgiften af elevatorudgiften, der betyder at stuelejligheder ikke betaler.

C. Nyt tag, udskiftning af tagsten og spær

Vi har løbende orienteret beboerne om tagets tilstand. Det er også sket på opgangsmøderne i august/september. Vores ingeniørrådgiver har vurderet, at tagets levetid er opbrugt og bør udskiftes snarest, da det udgør en byggeteknisk og sikkerhedsmæssig risiko

Finansiering af de 3 projekter, som indgår i mini-helhedsplanen.

Vi har fået beregnet pris på de 3 projekter, som indgår i Mini-helhedsplanen tagboliger, elevatorer og nyt tag, som viser, at mini-helhedsplanen koster et mindre beløb for afdelingen end en udskiftning af taget alene. Beregningen viser, at den gennemsnitlige husleje bliver 2% dyrere, hvis vi udskifter taget som vedligeholdelsesarbejde i stedet for at gennemføre mini-helhedsplanen.

Udskiftning af tag som alternativ til minihelhedsplan

Alternativet til mini-helhedsplanen er, at vi skal finansiere et nyt tag som almindelig vedligeholdelse. Udskiftes taget som en almindelig renovering er det ikke muligt at opnå tilskud til byggesagen. Vi har fået beregnet pris på nyt tag, som en del af DV-planen finansieret via driftsbudgettet. Beregningen viser, at huslejestigningen bliver 2% højere fordi vi ikke kan få tilskud til vedligeholdelsesarbejder (30% tilskud bortfalder) og de gunstige lånemuligheder for mini-helhedsplaner kan ikke bringes i spil, når der er tale om vedligeholdelsesarbejder som nyt tag

Ved at gennemføre mini-helhedsplanen, for vi 3 projekter for et projekts pris til en billigere husleje

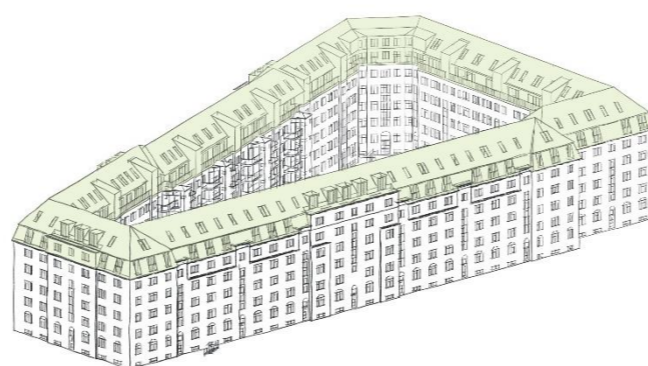
Vi bliver ikke fri for støj, møg og lugt, når byggesagen går i gang. Da der i forbindelse med minihelhedsplanen der anvendes modul opbyggede elementer, forventer dog, at processen går hurtigere, end ved en traditionel renovering.

Derfor anbefaler bestyrelsen i afd. 11, at beboerne stemmer ja til mini-helhedsplanen på mødet den 9.oktober 2018.

Forslag: Mini helhedsplan:

Hvad indeholder minihelhedsplanen?

- Udskiftning af eksisterende tagbelægning
- Udnyttelse af uudnyttet tag rum i to etager
- Etablering af ca. 44 familieboliger i både én og to etager.
- Etablering af elevator i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager
- Brandsikring af hovedtrapper
- Energooptimering i forbindelse med nyt boliglag– evt. solceller
- Etablering af nye skillerum for opbevaring i kælder
- Fælles mødearealer



Minihelhedsplan

Økonomi:

Den samlede anlægsudgift udgør ca. kr. 83 mio.

- Støtte fra AAB'S trækninsretsmidler.
- Tilskud fra de nye tagboliger, som er med til at betale for:
- nyt tag, altaner, elevatorer og hovedtrapper.

Tidsplan ved Helhedsplan:

Ansøgning forventes behandlet i kommunalbestyrelsen december 2018. Frem til byggestart skal projektet godkendes i kommunen, projektet skal tegnes og udbydes. Herefter skal der forhandles og entreses med en entreprenør. Byggestart forventes sommeren 2019 med en byggetid på ca. 18 måneder.

Huslejekonsekvens

Minihelhedsplanen vil medføre en huslejekonsekvens på gennemsnitligt 25%.

Boligerne i stueetagen skal ikke bidrage til elevatorerne og skal derfor stige 16% og de øvrige lejemål skal stige 27%.

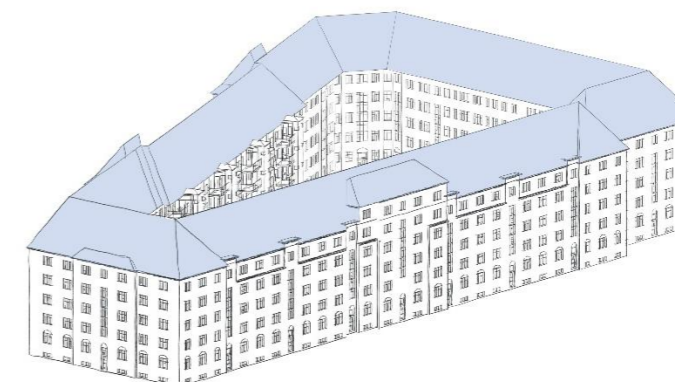
Alternativ: Renovering:

Hvad indeholder renoveringen?

- Nyt tag.
- Istandsættelse af bagtrapper.

Hvorfor istandsætte bagtrapper?

- Eksisterende bagtrapper er nedslidte og skal renoveres, når der ikke etableres elevatorer.



Udskiftning af eksisterende tag

Økonomi:

Den samlede anlægsudgift udgør ca. kr. 50 mio.

- Der ydes ikke støtte til projektet, da det er vedligeholdelsesopgaver.

Tidsplan ved almindelig renovering:

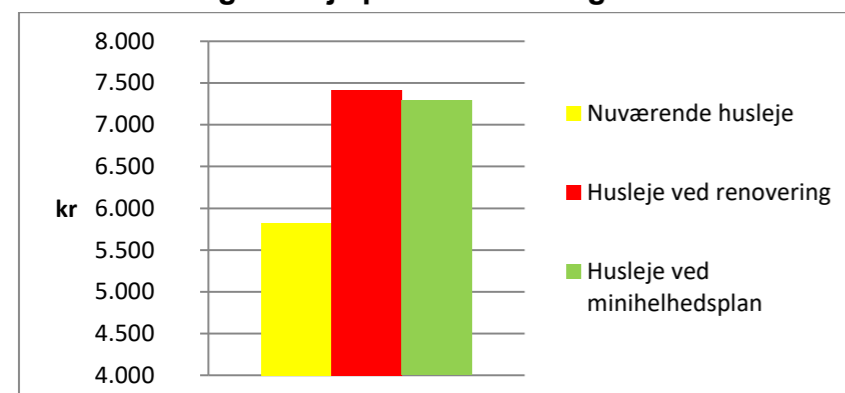
- 12 måneder

Huslejekonsekvens

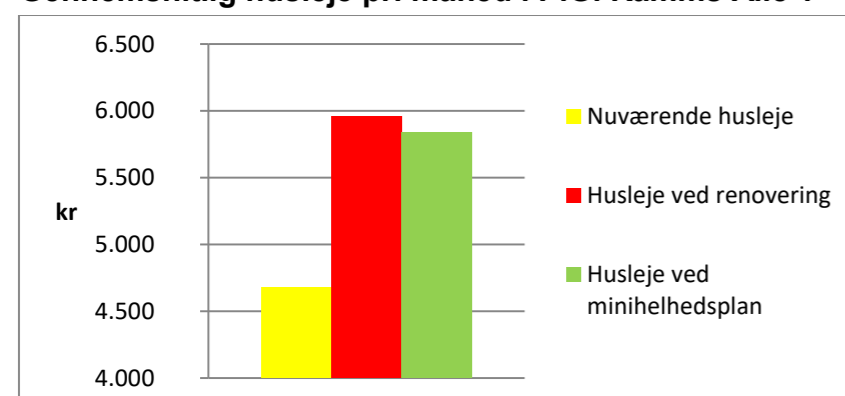
Renoveringsarbejderne vil medføre en huslejekonsekvens på 27,4%.

Oversigt over gennemsnitlig husleje

Gennemsnitlig husleje pr. måned i Dalgas Boulevard 72



Gennemsnitlig husleje pr. måned i P.G. Ramms Alle 1



Hvad skal der stemmes om?

- Afstemning om minihelhedsplan
- Realkreditlån på ca. kr. 54 mio., jf. anlægsbudget
- Huslejestigning på 25% (gns. Husleje kr. 779 pr. m² pr. år ved 2018 huslejeniveau)

Gennemsnitlig husleje AAB

Afdeling 11's huslejeniveau ligger ca. 200,- kr. pr. måned, under det niveau, som andre afdelinger i AAB betaler i boligafgift for en lignende boligstandard, som findes i vor afdeling. Vi kan ikke fremadrettet forvente at opnå tilskud til vedligeholdelsesarbejder og heller ikke de samme gunstige lånevilkår, som ydes til mini-helheds planer.

Fakta almene boliger i 2015

Gennemsnitlig boligafgift pr. m ² i København	842
Gennemsnitlig boligafgift pr. m ² i AAB	804
Afd. 11	621

Huslejeeksempler ved nødvendig renovering:

Renovering af tag og bagtrapper

Adresse	Boligforhøjelse kr./mdr.	Ny husleje kr./mdr.
P.G. Ramms Alle 7, 2. th	kr. 956	kr. 4.446
P.G. Ramms Alle 13, 3. th	kr. 1.206	kr. 5.606
Dalgas Boulevard 72, 2. tv	kr. 1.741	kr. 8.096
Dalgas Boulevard 72, 3. th	kr. 1.620	kr. 8.075

Forhøjelsen som angivet i skemaet er +/- 10 %

Huslejeeksempler ved minihelhedsplan:

Elevator, tag, fællesrum

Adresse	Huslejeforhøjelse kr./mdr.	Ny husleje kr./mdr.
P.G. Ramms Alle 7, 2. th	Kr. 944	Kr. 4.434
P.G. Ramms Alle 13, 3. th	Kr. 1.190	Kr. 5.590
Dalgas Boulevard 72, 2. tv	Kr. 1.718	Kr. 8.073
Dalgas Boulevard 72, 3. th	Kr. 1.714	Kr. 8.052

Forhøjelsen som angivet i skemaet er +/- 10 %

Historik

Frederiksberg kommune sendte 100 almene familieboliger i udbud

Frederiksberg kommune annoncerede i foråret 2018, at man ønskede at opføre 100 almene boliger i den almene sektor på Frederiksberg. Afdeling 11 tog imod tilbuddet og valgte 44 familieboliger i tagetagen. Den almene boligorganisation Lejer bo fik tilbudt de resterende 56 boliger på Frederiksberg.

Når familieboligerne står færdigopført får beboerne i afdeling 11 førsteret til en tagbolig – det har vi allerede oplyst i opslag i opgangene og det gentages, når boliger skal udlejes. Efter færdiggørelse af boligerne indgår de i afdeling 11's samlede boligtilbud. Huslejeindtægten fra tagboligerne indgår i afdeling 11's budget og anslås til kr. 425.000 pr. år

Forslag til mini-helhedsplan afd.11



Ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag d. 9.oktober 2018

Kl. 18.30 på Lindevangsskolen