

Velkommen til ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende Helhedsplan for afdeling 2 Rødegårdsvej



Helhedsplan for Rødegårdsvej

Dagsorden:

- 1 A Valg af dirigent
- 1 B Valg af referent

- 2 Behandling af forslag 1

Helhedsplan for Rødegårdsvej



Stemmeudvalg:

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Forslag 1.

- Det foreslås, at der gennemføres en helhedsplan med omfattende fysisk opretning af afdelingen.
- *Administrationen oplyser, at forslagetets gennemførelse forudsætter godkendelse fra Odense Kommune, långivende kreditforening og Landsbyggefonden.*

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Hvorfor en helhedsplan i afd. 72:

- Bygningerne er fra 1947 – 70 år i år.
- Der er registreret:
- Kolde ydervægge.
- Nedslidte kloaker, vand - og varmerør.
- Elinstallationer der ikke lever op til nutidens krav – antal af stikkontakter i lejlighederne.
- Nogle rum er meget små.
- Vi oplever, at det bliver sværere at leje boligerne ud.
- Nye lejere stiller større krav og vil have bedre boliger.

- Målet er at fremtidssikre afdelingen, så den kan fungere de næste 50 år.

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Hvad er en helhedsplan??

- For at opnå økonomisk støtte fra Landsbyggefonden (LBF) er det et krav, at der udarbejdes en samlet plan for hele bebyggelsen.

Der udarbejdes en rapport, hvor alle nedenstående forhold gennemgås og dokumenteres i form af analyser og billeder m.v.

- Byggetekniske forhold
- Boligernes indretning
- Tilgængelighed til lejlighederne
- Udlejningssituationen
- Udearealerne

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Hvad skal der ske med bygningerne:

Sammenlægning: Støtte af LBF:

- Der arbejdes med en løsning, hvor der foretages sammenlægning af boliger i de to blokke ud mod Rødegårdsvej, således at der på hver etage sammenlægges boliger, så vi går fra 4 boliger pr. etage (hele blokken) på 85, 73 og 86 m². Her reduceres med én bolig pr. etage, så der bliver 3 boliger med 3 værelser på henholdsvis 109 - 101 og 104 m² efter renoveringen.
- Alle boliger får nyt køkken, bad, vinduer, døre og altaner. Nye el- og bredbåndsinstallationer samt VVS-installationer - herunder ventilation. Nye gulve og døre. Boligen males. Der kommer nye hårde hvidevarer, herunder vaskemaskine og tørretumbler i bad.

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Tilgængelighed: Støttet af LBF

- Det etableres elevator i hver opgang, og de 4 boliger på hver etage (hele blokken) ombygges således, der er muligt at komme rundt i en kørestol. Boligerne ændres fra 4 rums til 2 og 3 rums boliger med et stort køkken/alrum og et stort badeværelse.
- De bliver henholdsvis 80 – 81 m² for 2 rums og 92-94 m² for 3 rums boligerne.
- Hver bolig får nyt køkken, bad, vinduer, døre og altaner. Nye el- og bredbåndsinstallationer samt VVS-installationer - herunder ventilation. Nye gulve og døre. Boligen males. Der kommer nye hårde hvidevarer, herunder vaskemaskine og tørretumbler i bad.
- Der etableres bredere døre, og der installeres en elevator i hver opgang, så alle boliger kan tilgås med kørestol.

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Modernisering: Ikke støttet af LBF.

- Disse to blokke moderniseres således, at der etableres større badeværelser og moderne køkken/alrum og med ny større altan.
- Alle boliger får nyt køkken, bad, vinduer, døre og altaner. Nye el- og bredbåndsinstallationer samt VVS-installationer - herunder ventilation. Nye gulve og døre. Boligen males. Der kommer nye hårde hvidevarer, herunder vaskemaskine og tørretumbler i bad.
- Det arbejdes for at beholde den ene blok, som den er, og blot renovere uden at ombygge boligerne.

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Øvrige bygningsdele:

- **Facader: Støttet af LBF**
- Gavle nedbrydes, isoleres og mures op på ny, for at fjerne kolde vægge.
- Der monteres nye tagrender og nedløb.

- **Kældre: Ikke støttet.**
- Der etableres nye kældertrapper (støttet). Kældervægge drænes og fugtsikres.

- **Terræn: Støttet af LBF.**
- Der renoveres kloakker, og de grønne områder forskønnes med ny beplantning og nye stier.
- Fællesfacilliter

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Hvad kommer det til at koste:

Hvordan skal det finansieres

- **Hvad koster det:**

• Pris:	74.822.237 kr.
• Hvordan skal det finansieres:	
• Kapitaltilførsel LBF	1.000.000 kr.
• Kommune KRF SBS	
• Trækningsret SBS	400.000 kr.
• <u>Fællespuljetilskud LBF</u>	<u>1.200.000 kr.</u>
• Rest til belåning (realkreditlån)	72.222.237 kr.

Helhedsplan for Rødegårdsvej



Til belåning 72.222.237 i 30 år realkreditlån

Ydelse pr. år	2.789.006 kr.
Tilskud pr. år:	
Huslejestøtte	- 1.250.000 LBF
Fritagelse for indbetal. til disp.fond	- 27.000 SBS
Fritagelse for G-indskud	- 255.000 LBF
Sparet drift konto 114.115.120	- <u>550.000 Afd</u>
Ydelse der dækkes af lejestigning	707.006 kr. år

Boligoversigt

Hvordan kommer det så til at se ud

Lejestigning på mellem: 17 og 73 %.

De store lejestigninger er sammenlægningsboliger, hvor hver bolig får flere m² og dermed højere husleje



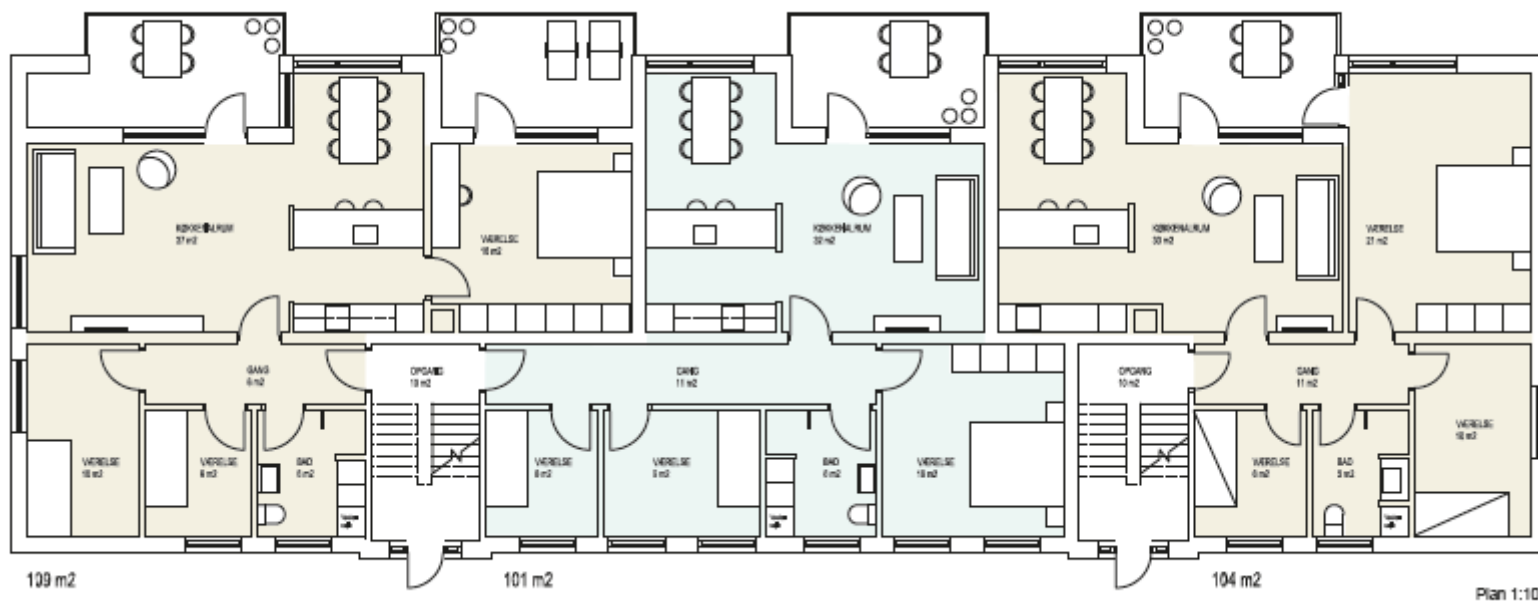
Boligtyper	Blokk	Antal stk.	Rum stk.	Areal m ²	Opmåling m ²	Sammenlægning		Tilgængelighed		Modernisering		Nedlagt stk.
						stk.	m ²	stk.	m ²	stk.	m ²	
I	A/B	6	4	85	84	6	109					6
II	A/B	6	3	73	72	6	0					
III	A/B	6	3	73	72	6	101					
IV	A/B	6	4	86	86	6	104					
V	C/D/E	9	4	85	85			3	92	6	85	
VI	C/D/E	9	4	83	82			3	81	6	82	
VII	C/D/E	9	4	85	82			3	80	6	82	
VIII	C/D/E	9	4	83	87			3	94	6	87	
I alt		80				24		12		24		6
Fordeling						40%		20%		40%		

Boligtype I, III og IV (Sammenlægning)

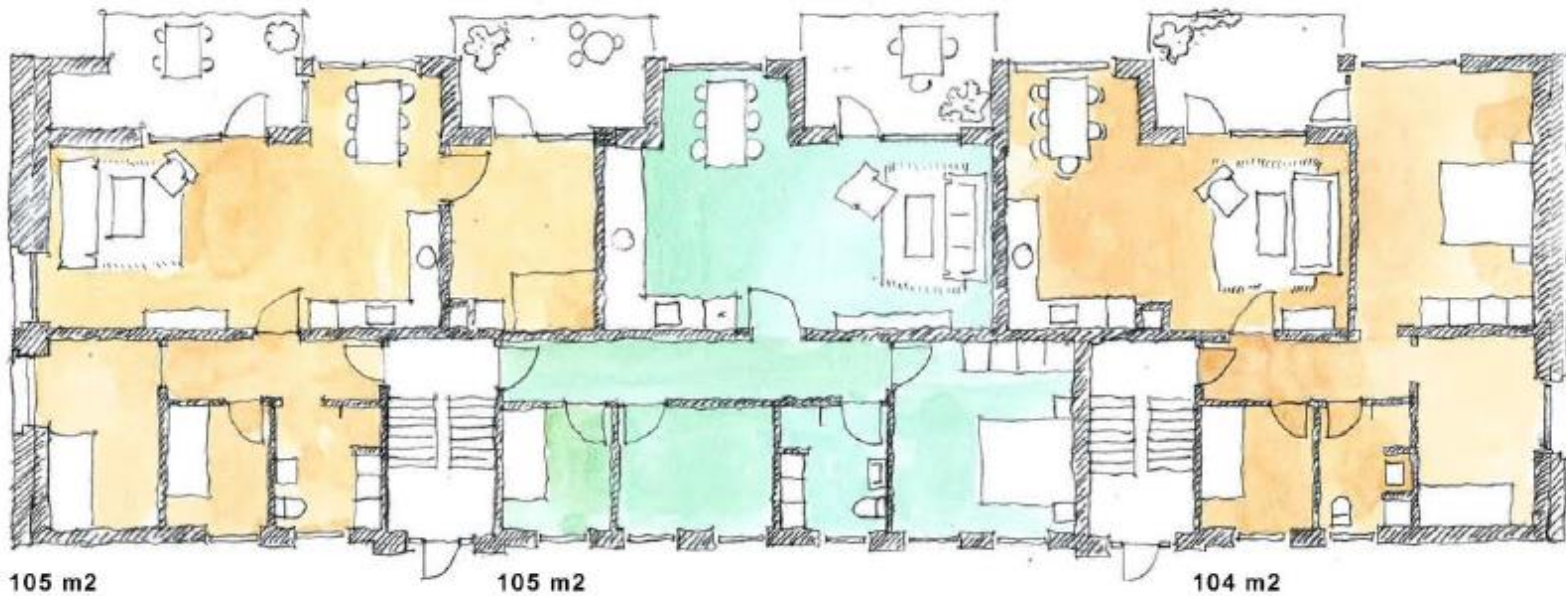
1 stk. 109 m², kommende leje 6913 kr. md.
1 stk. 101 m², kommende leje 6442 kr. md.
1 stk. 104 m², kommende leje 6619 kr. md.

Før 85 m² leje 4268 Stigning 62 %
Før 73 m² leje 3733 Stigning 73 %
Før 86 m² leje 4296 Stigning 54 %

Dette gælder grundhusleje uden individuelle forbedringer.



Boligtype I, III og IV (Sammenlægning)



Boligtype V, VI, VII og VIII (Tilgængelighed)

1 stk. 92 m², kommende leje 5913 kr. md.

2 stk. 80/81 m², kommende leje 5266 kr. md.

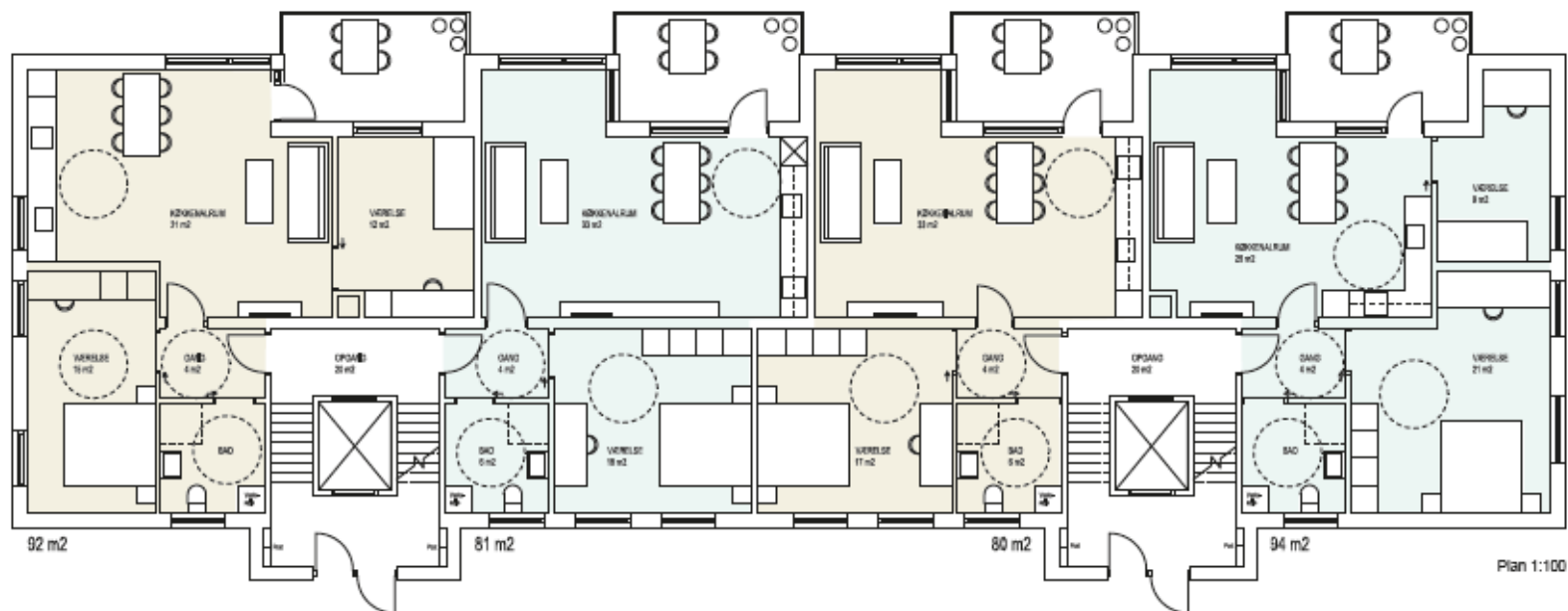
1 stk. 94 m², kommende leje 6030 kr. md.

Før 85 m² leje 4268 Stigning 39 %

Før 83 m² leje 4190 Stigning 26 %

Før 85 m² leje 4268 Stigning 41 %

Dette gælder grundhusleje uden individuelle forbedringer.



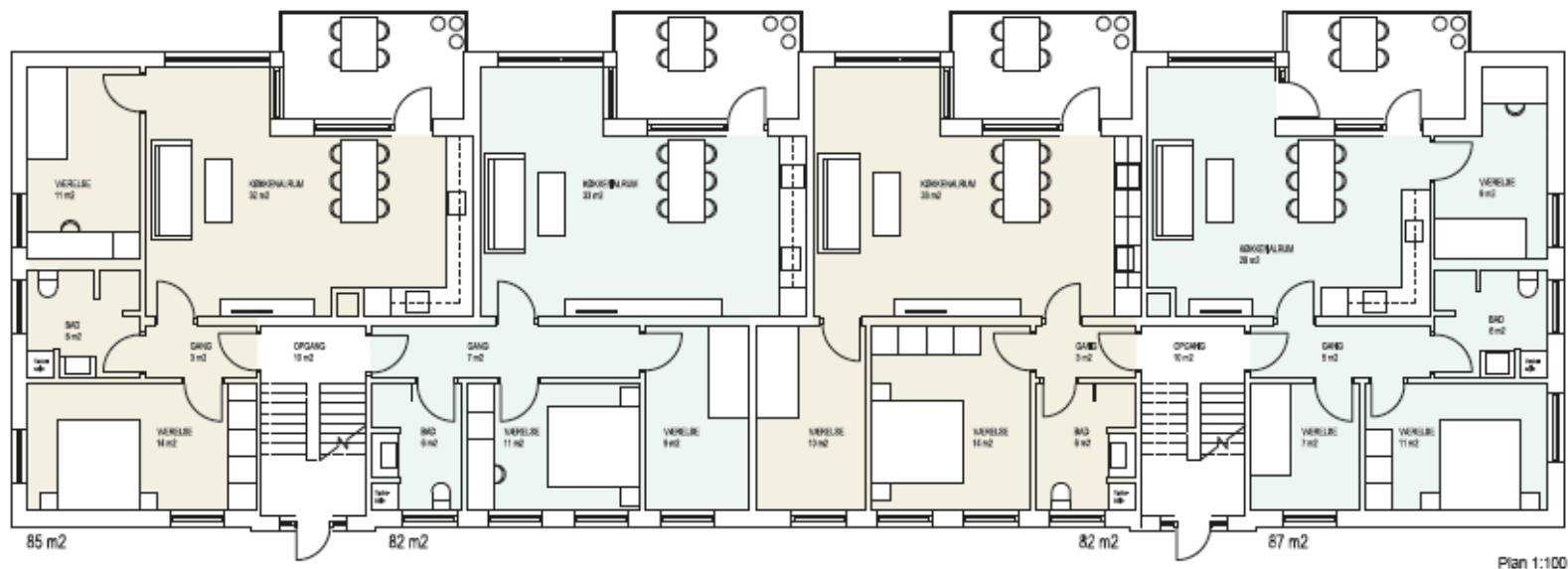
Boligtype V, VI, VII og VIII (Tilgængelighed)



Boligtype V, VI, VII og VIII (Modernisering)

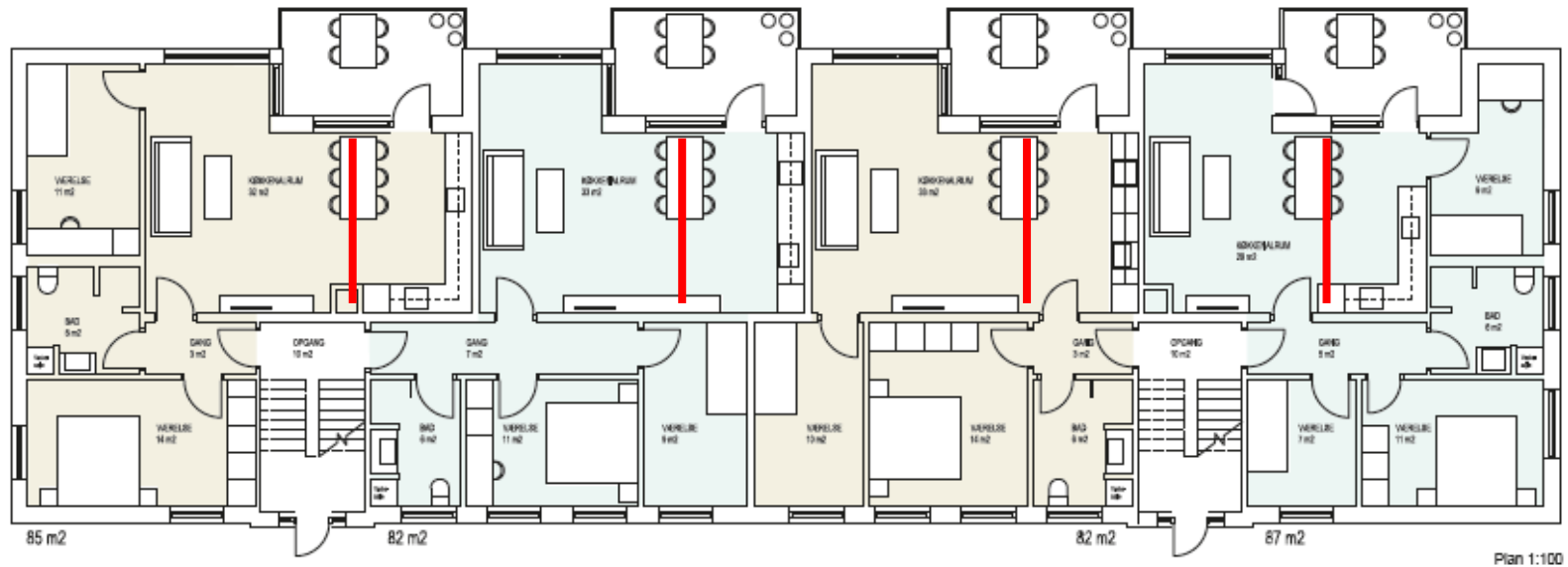
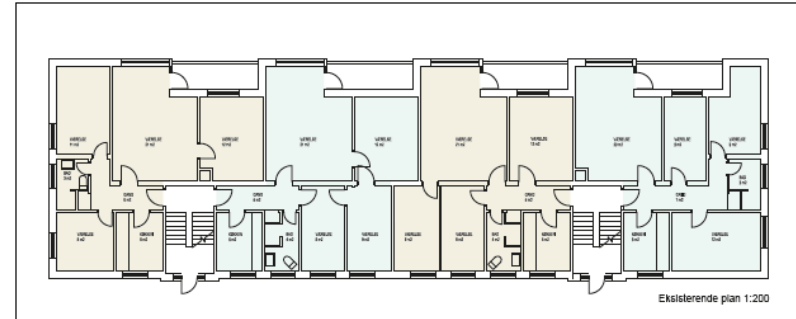
1 stk. 85 m², kommende leje 5063 kr. md. Før 85 m². leje 4268. Stigning 19 %
2 stk. 82 m², kommende leje 4899 kr. md. Før 83 m². leje 4190. Stigning 17 %
1 stk. 87 m², kommende leje 5173 kr. md. Før 85 m². leje 4268. Stigning 21%

Dette gælder grundhusleje uden individuelle forbedringer.



Boligtype V, VI, VII og VIII (Modernisering)

Aflukkede køkkener



Facader (elevator og altaner)



Nordfacade

Vestfacade



Sydfacade

Østfacade

Helhedsplan for Rødegårdsvej



- **Hvis der ikke renoveres med støtte på almindelige vilkår med 30-årigt realkredit lån.**

Lejestigning ved VVS renovering - 6.4 mill. kr. Stigning på 11,9 %

Lejestigning ved facaderenovering - 4.8 mill. kr. Stigning på 8,9 %

Lejestigning ved renovering af El inst. - 5.5 mill kr. Stigning på 10,16 %

- Dette vil alene udløse lejestigning på ca. 31 % ekskl. omkostninger og ca. 36 % incl. omkostninger.

- Det vil sige en lejestigning på ca:

• 73 m2 bolig	leje nu kr. 3.733	Stigning kr. 1.355	kr. 5.088
• 85 m2 bolig	leje nu kr. 4.268	Stigning kr. 1.550	kr. 5.818

Dertil kommer renovering af alle lejligheder med køkken og bade- værelser.

Hvis I stemmer ja til helhedsplanen.

- Typer af genhusning.
- **Midlertidig genhusning**
For de som ønsker at komme tilbage til egen bolig.
- **Permanent genhusning.**
For de som ikke ønsker at komme tilbage til egen bolig efter renoveringen.
- **Hvad betales?**
Flytning af indbo til midlertidig bolig og retur til egen bolig.
- Flytning af evt. telefon, tv og internet.
- Særlige flytteomkostninger refunderes efter individuel ansøgning.

Helhedsplan for Rødegårdsvej

Forudsætningen for helhedsplanen gennemførelse er, at den:

- Godkendes af beboerne.
 - Godkendes af organisationsbestyrelsen.
 - Godkendes af Kommunen.
 - Godkendes endeligt at LBF.
 - Godkendes af Realkreditinstitut.
-
- Det bliver en ekstern rådgiver, der skal gennemføre helhedsplanen – Civica må ikke udføre arbejdet, da vi er administrationselskab for jer.

Spørgsmål? Afstemning

Helhedsplan for Rødegårdsvej

- Afstemnings resultat:
- For :
- Imod :
- Ugyldige :
- Blanke :
- Forslaget er: