

Slagelse Kommune  
Att. Center for Økonomi  
Hakop Mamikonian  
Rådhuspladsen 11,  
4200 Slagelse

14. juli 2020  
Vores ref. fla

### **BoligKorsør, skema B for Renovering i afd. 3 - 17 tilgængeligheds boliger, 21 sammenlægnings boliger samt 14 lettere renoverede boliger**

Hermed fremsendes ifølge aftale med Boligkorsør til Byrådets behandling og godkendelse skema B for

- Renovering af BoligKorsørs afdeling 3

#### **Afdelingen består samlet af boliger beliggende på adresserne:**

Møllevangen 5-27 og Egøgade 10-18

#### **Orientering omkring udviklingen af renovering af BoligKorsørs afdeling 3**

De nuværende boliger er alle af ældre dato, idet de er opført omkring 1944.

Der er siden opførelse kun foretaget mindre ombygninger og renoveringer.

Lejlighederne er på ingen måde tidssvarende og opfylder langt fra de ønsker og behov som en familie stiller til bo-kvalitet i dag.

Indvendigt bærer lejemålene præg af mange års brug og forfald og udvendigt fremstår arealer som triste åbne græs- og belægningsarealer med manglende områder for beboere til samvær og aktiviteter.

I nuværende bebyggelse eksisterer samlet 68 boliger, som fordeler sig på 49 toværelses lejligheder, 15 treværelses lejligheder og 4 fireværelses lejligheder.

I planen for renovering - som, af flere omgange, er drøftet med Landsbyggefonden - er der taget udgangspunkt i, at der bl.a. skal foretages kriminalpræventive tiltag. Dette betyder, at afdelingen fremadrettet vil fremstå meget mere lys, åben og med betydeligt bedre adgangsforhold til boligerne end tilfældet er i dag.

Der vil skulle ske en sammenlægning af lejligheder, idet de nuværende toværelseslejligheder indretningsmæssigt ikke er ændret i forhold til opførelsestidspunktet, hvilket betyder små badeværelser og meget smalle køkkener.

Der vil ske sammenlægning af i alt 21 lejemål således at afdelingen fremadrettet vil bestå af henholdsvis 17 tilgængelighedslejligheder og 19 sammenlægningslejligheder, samt 14 boliger der renoveres i et mindre omfang, men som det væsentligste indrettes med nye køkkener og bad/toilet samt nye vinduer.

De 36 boliger - henholdsvis tilgængelighedsboliger samt sammenlagte boliger - vil indretningsmæssigt blive ændret således, at der etableres såvel nye køkkener som nye baderum. Både køkken og baderum vil få et større rumareal end tilfældet er p.t.

Arealet mellem bygningerne vil blive indrettet således, at der skabes mulighed for beboersamvær, og at dette kan ske i små hyggelige enklaver, hvor der samtidigt er etableret et indbydende gårdmiljø med grønt og samtidigt mulighed for leg og boldspil. Der vil blive etableret oplyste stier og indgangspartierne til tilgængelighedsboligerne ændres således, at fremadrettet adgang til disse boliger vil ske via det nyetablerede gårdmiljø, hvorved der skabes mulighed for niveaufri adgang til tilgængelighedsboligerne.

#### **Anlægsøkonomi**

Støttede lån	38.094.101 kr.
Ikke støttede lån	18.505.228 kr.
Samlet anskaffelsessum for det fremsendte projekt udgør i alt	56.599.329 kr.

Der vil skulle stilles kommunal garanti i overensstemmelse med Almenboliglovens § 91, stk. 7

Landsbyggefonden har i skitseforslag anført en kommunal kapitaltilførsel på 250 t.kr.

#### **Huslejekonsekvens**

Lejlighedstyperne vil i forbindelse med ændringen til tilgængelighedsboliger ændre udseende og størrelse. Landsbyggefonden har i oprindelig finansieringsskitse udmeldt, at huslejen i gns. Skal nedsættes med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Dette fastholdes stadig, og der foregår p.t. beregninger omkring den endelige huslejefastsættelse, der -jfr. Landbyggefonden - skal beregnes differentieret.

#### **Renoveringsarbejdet omfatter bl.a.**

##### **Støttede arbejder:**

- Etablering af 17 tilgængelighedsboliger, inklusiv nye køkkener og badeværelser
- Etablering af 21 sammenlægningsboliger, inklusiv nye køkkener og badeværelser
- Nye gavle
- Flytning og etablering af ny varmecentral
- Mekanisk ventilationsanlæg
- Ombygning af el-, vand-, varme- og afløbsinstallationer
- Udearealer omfattende beplantning, flisebelægninger, belysning, borde, bænke og legeplads

##### **Ikke støttede arbejder, omfatter bl.a.:**

- Nye gavle
- Let renovering af 14 boliger
- Udskiftning af kældervinduer
- Udbedring i forhold til kælder/fundamenter
- Renovering af indgangsdøre til trappeopgange
- Udskiftning og overfladebehandling af trapper i trappeopgange
- Udbedring af fugtskader og murrevner i trappeopgange
- Nye altaner på 1 sals boliger
- Etablering af ventilationsanlæg

#### **Beboernes godkendelse af projektet**

Den beboerdemokratiske proces har betydet, at der i fasen frem til en godkendelse af projektet har været afholdt infomøde den 29. september 2014, workshop med afdelingens beboere den 24. januar 2015, beboermøde den 26. marts 2015. Herudover er løbende udsendt informationsskrivelser til afdelingens beboere for aktuel status.

Der er i 2017 - og igen i 2020, som følge af ændringer i projektet - afholdt afstemningsmøde blandt beboerne, hvor et massivt flertal hver gang har stemt ja til det fremlagte forslag om renovering.

Byrådet anmodes på baggrund af ovenstående om at godkende:

- Skema B vedrørende renovering af 68 boliger m.v. i BoligKorsørs afdeling 3
- Ændring af nuværende 68 boliger til fremtidig status som 17 tilgængelighedsboliger, 21 sammenlægningsboliger samt 14 lettere renoverede boliger.
- Kapitaltilførsel - jfr. LBF-skitse for kapitaltilførselssag - Slagelse kommunes andel 1/5, svarende til 250 t.kr.
- Kommunal garantistillelse i overensstemmelse med Almenboliglovens § 91, stk. 7

På vegne af BoligKorsør  
v/direktør Uffe Kjær

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Advisory, Bygherrerådgivning



Flemming Arp  
Manager

- Vedlagt skema B for støttede arbejder (Boss-inf indberetning)
- Vedlagt skema B for ustøttede arbejder (Boss-inf indberetning)
- Totaløkonomisk vurdering fra Arkidesign