

Renovering af boliger i PAB afd. 7 – Voldgården - Information

Voldgården har gennemført 3 renoveringer af skimmelramte boliger, en 4. bolig er netop i gang med renovering og forbedring, da boligen var i meget dårlig stand, og havde en kraftig lugt af råd og skimmel. Sideløbende med denne renovering, har FA09 sammen med organisations- og afdelingsbestyrelsen haft en dialog med Landsbyggefonden, om nødvendigheden af en langsigtet helhedsplansløsning, som man har gennemført i Lejerbo's afdeling 94-0 Dammene.

I processen har TNT arkitekter og ingeniører, gennemført målinger for skimmelforekomst i luften og under gulvene i en række boliger. Målingerne konkluderer, at der er skimmelforekomst i sædvanligt omfang for denne type boliger, i ca. halvdelen af de målte boliger. I enkelte boliger er der målt forhøjet niveau af skimmel, dog ikke over grænseværdierne – og i flere boliger kan der konstateres reel skimmelvækst under gulvbrædderne.

Hvis der konstateres skimmelvækst under gulvbrædderne, men ikke kan måles skimmel i luften, vil det ikke være muligt at få støttede midler fra Landsbyggefonden til udbedring – da det anses for normalt, at der er skimmel i krybekældre, og at det er ganske ufarligt.

Det er heller ikke muligt at få støtte fra Landsbyggefonden, til sanering af enkelte boliger – man skal tilslutte sig en helhedsplan, hvor hele afdelingens boliger saneres og renoveres, og hvor huslejen generelt hæves til højest mulige markedslejeniveau, vurderet på afdelingens beliggenhed, attraktionsværdi og øvrige genudlejningskriterier.

Afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og FA09 ønsker at gennemføre renoveringer, på en måde som ikke belaster huslejen for alle beboere, men samtidig fremtidssikrer afdelingens boliger i takt med renoveringen.

Det vil sige, at når en bolig opsiges vil FA09 sikre en konkret vurdering af boligen, ud fra et pointskema der vil blive udarbejdet af FA09 og afdelingsbestyrelsen.

Konkluderes det, at boligen er sund og kan tåle belastningen fra en ny familie uden risiko for øget skimmelforekomst i boligen, vil genudlejning finde sted.

Der udlejes på midlertidige kontrakter, indtil landsbyggefonden melder tilbage, om støtte til renovering er mulig.

Der vil ikke ske en huslejeregulering i forbindelse med genudlejningen, såfremt boligen ikke forbedres.

Konkluderes det, at boligen er i generel dårlig stand, ud fra følgende kriterier:

Køkken skal udskiftes

Bad skal moderniseres

Den generelle indvendige stand er ringe

Risiko for øget skimmelforekomst ved ny belastning af indeklima

Så vil der blive igangsat en omfattende renovering af boligen, som finansieres ved:

Øget husleje, for det renoverede lejemål – svarende til udførte forbedringer.

Tilskud fra PAB

Brug af afdelingens henlagte midler.

En totalrenovering af boligerne koster ca. 1.3 mio. kr. stykket.

Der kan finansieres mellem 20 – 30 boliger, uden generel huslejeforhøjelse, da boligernes forbedringer betales af lejeren af den forbedrede bolig, og oprettelsesarbejderne betales af de henlæggelser, som afdelingen allerede har.

Da det vil være nødvendigt at optage lån til forbedringsarbejderne i de renoverede boliger, skal der indkaldes til et afdelingsmøde, hvor beboerne kan tage stilling til finansieringen.

Du vil som beboer kunne stille spørgsmål til planerne for renoverings- og forbedringsløsningerne, samt til den forventede finansiering.

Det sker på 2 møder, hvor FA09 ved afdelingschef for Byggeri og Drift - John Kim Fletting, svarer på spørgsmål.

Orienteringsmøderne skal forstås som afklarende møder, op til afdelingsmødet, som vil blive afholdt torsdag den 23. november fra kl. 18:30.

De lejemål, der er udlejet på kontrakter, der har en løbetid på 1,5 år, vil i takt med udløbet af kontrakttiden, hvis det ønskes, få tilbudt at forlænge løbetiden med yderligere 1,5 år.

Det forventes ikke, at der kommer svar fra Landsbyggefonden før om 1 til 2 år.

Det forventes ikke at der vil foreligge en eventuel finansieringsplan fra Landsbyggefonden før udløbet af 2022.

Der vil når en sådan plan foreligger blive indkaldt til et nyt beslutningsmøde

Med omdelingen af denne information vil der være vedlagt en særskilt indkaldelse til afdelingsmødet, med tilhørende dagsorden.

**Orienteringsmøderne afholdes i teltet ved afdelingsbestyrelsens lokaler på
Torpedammen nummer 66A:**

Tirsdag den 21. november 2017 – kl. 10:00 – 12:00

Onsdag den 22. november 2017 – kl. 17:00-19:00

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i PAB afd. 7

Organisationsbetyrelsen i PAB

FA09