

Indstilling

Indstilling til selskabsbestyrelsesmøde

Mødedato: 26-10-2020

Afsender: PEB/ANA

Sct. Jørgensgården, Ringsted - Godkendelse af skema A - helhedsplan

Indstilling:

Byggeri indstiller til Selskabsbestyrelsen at godkende:

- skema A i alt kr. 231.626.844
- et kommende huslejeniveau i afdelingen kr. 937 pr. m² pr. år
- budget på kr. 11,0 mio. frem til skema B, som finansieres af et forprojekteringslån fra lån i egne midler
- at yde kapitaltilførsel på kr. 300.000
- at yde trækningsret/ tilskud disp. Fond 1.460.000 kr.

Uddybning af indstillingen

Selskabsbestyrelsen har i januar 2016 godkendt midlertidige lån til at gennemføre forundersøgelser til en helhedsplan i Sct. Jørgensgården. Forundersøgelserne til helhedsplanen er gennemført og Landsbyggefonden har sendt finansieringsskitse for sagen.

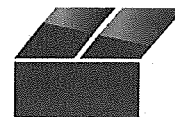
Sct. Jørgensgården består af treetagers boligblokke med 2 opgange af 6 lejligheder i hver. De er fordelt på 2-, 3-, og 4-rums boliger. Afdelingen er beliggende i Ringsted midtby, tæt på station, skole, indkøb og offentlig transport.

Afdelingen har udfordringer med byggeskader i undertaget, kuldebroer i facaden samt utætte faldstammer og nedslidte rørføringer. Desuden mangler afdelingen et fælleshus, og tilgængelighedsboliger.

Helhedsplanen

De væsentligste elementer i helhedsplanen er følgende:

- Nyt fælleshus
 - 36 nye totalrenoveret tilgængelighedsboliger
 - Murværket i gavlene renoveres og efterisoleres
 - Udvendig efterisolering af facader
 - Kuldebroer mellem altaner og naboeligheder brydes med efterisolering
-



Indstilling

-
- Lette vindues/brystningspartier samt dørpartier mod altaner udskiftes til lavenergi gulv-til-loft-glaspartier samt dørpartier.
 - Behandling af betonskader i facader
 - Tegltag nedtages og genanvendes, nyt fast undertag etableres.
 - Loftrum efterisoleres.
 - Tagventilatorer udskiftes
 - Faldstammer udskiftes/coates
 - Stigstrengene til koldt og varmt brugsvand udskiftes til nye
 - Varmeventiler på anlæg udskiftes

Tidsplan

Forventet skema B: 1. kvartal 2023

Forventet byggestart: 2. kvartal 2023

Byggeperiode: ca. 2 år

Finansiering

Projektet med en anskaffelsessum på kr. 231.626.844 finansieres således:

Støttede realkreditlån kr. 152.000.000

Ustøttede realkreditlån kr. 60.000.000

Afdelingens egne henlæggelser: kr. 7.206.844

Tilskud fra fællespulje i Landsbyggefonden: 4.360.000

Tilskud fra egen trækningsret eller lign.: 1.460.000

Kapitaltilførsel i alt kr.: 1.500.000

Reguleringskonto kr. 2.200.000

Forbedringslån udløb i 2022 kr. 2.900.000 (ydelsen fra et lån som udløber svarer til beløbets størrelse)

Samlet finansiering: kr. 231.626.844

Huslejeniveau

Huslejen vil efter virkning af investeringer og kapitaltilførsel (i ovennævnte omfang) give en huslejeforøgelse på 0 kr. m²/år.

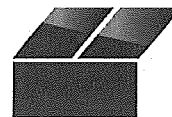
Pr. 01.01.2020 er huslejen gns. kr. 937 m²/år hvilket betyder, at lejen forbliver kr. 937 m²/år efter endt helhedsplan.

Økonomiske konsekvenser

Boligselskabet Sjælland skal som engangsbeløb betale:

Kapitaltilførsel: kr. 300.000

Egen trækningsret eller tilskud fra dispositionsfonden: kr. 1.460.000



Indstilling

Forprojekteringskredit kr. 11,0 mio. frem til udførelsesfasen (efter godkendt skema B) ved lån i egne midler.

Afdelingen:

Afdelingen skal ifølge Landsbyggefondens finansieringsskitse finde en besparelse på driften på kr. 2 mio. for at få huslejeniveauet kan holdes uændret på gns. kr. 937 m²/år.

Konsekvenser for kvalitet og risici

Helhedsplanen vil forbedre afdelingens kvalitet markant og styrke afdelingens langtidsbudget.

Sammenhæng med selskabets strategi

Bæredygtighed: Udviklingen af og arbejdet med helhedsplanen, inkluderer og beslutes af beboerne, og sikrer den sociale bæredygtighed i projektet. Renoveringen bidrager til en bedre udnyttelse af ressourcerne og minimerer en negativ påvirkning af miljøet.

Sammenhold og trivsel: Faciliteter til fællesskab på udearealer og aktiviteter i fællesområderne, sikrer de bedst mulige rammer for liv, glæde og inklusion i boligafdelingen.

Husleje: Ved at samle større drifts- og renoveringsopgaver i en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, får afdelingen nutidige og attraktive boliger uden huslejestigning.

Attraktive hjem: Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer BOSJ, at afdelingens boliger og udearealer er attraktive og lever op til nutidige standarder.

Digitalisering

Ikke relevant

Kommunikationsplan

Beslutningen kommunikeres digitalt på afdelingens hjemmeside.

Milepæle og dato for evt. opfølgning

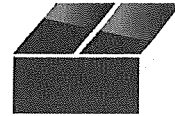
Afstemning om endelig Helhedsplan blev afsluttet med en digital afstemning 12. oktober kl. 13., helhedsplanen blev godkendt med 102 og 8 imod og en stemmeprocent på 25,5.

Skema A til Ringsted Kommune sendes senest 13. oktober 2020

Seneste kommunalbestyrelsesmøde 7. december 2020.

Mål

Målet med indstillingen er at få selskabsbestyrelsens godkendelse til skema A, så vi kan arbejde videre med helhedsplanen i Sct. Jørgensgården, og forhåbentligt om godt 1,5 år fra nu, kan påbegynde byggearbejdet i Sct. Jørgensgården – ca. 1. maj 2023.



Indstilling

Udtalelse fra driftsledelse

Driftsledelsen bakker op om helhedsplanen.

Udtalelse fra afdelingsbestyrelse

Afdelingsbestyrelsen er positivt indstillet og bakker op om helhedsplanen

Selskabsbestyrelsens bemærkninger:


Bo Jørgensen
Direktør