

Kollegiet Solbakken - Budget 2020/2021 - Q&A

Budgettet kan ses på www.solbakken.dk/beboermoede

Q: Hvad er den primære årsag til dette års huslejestigning på 8.4%?

A: Solbakken står overfor en gennemgribende renovering. Budgettet tager udgangspunkt i en [Vedligeholdelsesplan](#) som udfærdiget af Tegnestuen Svalebæk Aps i efteråret 2019. Renoveringen dækker bl.a. udskiftning af badeværelsesvinduer (1.6 mio), udskiftning af ilmodbånd (fugebånd) omkring alle vinduer (1.6 mio), udskiftning af radiatoranlæg (12.5), udskiftning af elevatorer (3.8 mio), opsætning af afskærmning om alle elevatorer (0.85 mio), genopretning og etablering af sti på nordside efter stilladsarbejder (1.25 mio), reparation og maling af opgangsvinduer (0.72 mio) samt diverse facaderenoveringer (0.7 mio).

Renoveringsarbejderne er planlagt over de næste 4 år og er prioriteret efter nødvendighed samt efter hvilke renoveringer som giver den største forbedring af komfort i lejlighederne og på kollegiet. Alt i alt forventes det, at komforten mht. temperatur og træk i lejlighederne vil forbedres betydeligt, hvilket er et ønske fra mange beboere.

Q: Vil huslejestigningen være på samme niveau de kommende år?

A: Budgettet fastlægges fra år til år, så det kan vi ikke sige med sikkerhed.

Målsætningen er, at stigningen i 21/22 vil tilsvare inflationsstigningen på ca. 1.5-2 %. Det er derfor kun i år, vi ser en stor stigning, da der er behov for kapital til igangsættelse af diverse renoveringsarbejder.

Q: Hvorfor kan udgiften til renovering ikke fordeles på flere budgetår, så at vi undgår en stor huslejestigning i år?

A: Mange af de planlagte renoveringer hænger sammen, da det eksempelvis kræves at der opstilles stillads. Derfor er vi nødt til at udføre renoveringerne i projekter hvilket også er det billigste. Derudover ønsker vi at udføre renoveringerne hurtigst muligt, således at beboerne kan få glæde af dem.

Q: Hvorfor er denne renovering ikke tænkt tidligere, således at stigningen kunne være fordelt over flere år, eller vi kunne have fået et bedre lån?

A: Renoveringerne har været længe undervejs, men grundet usikkerhed omkring hjemfaldspligt er der ikke blevet truffet en beslutning. Da vi i juni 2019 fik oplyst prisen for frikøb af grunden blev det besluttet at gå videre med renoveringen af Solbakken med henblik på at holde en høj standard indtil grunden overgår til kommunen i 2040. Derfor blev der udfærdiget en [Vedligeholdelsesplan](#) som nu danner udgangspunkt for budgettet.

Q: Hvad er status i forhold til hjemfaldspligten i 2040?

A: Hjemfaldspligten er en tinglyst tilbagekøbsret som Københavns Kommune har over grunden hvorpå Solbakken ligger. Hjemfaldspligten forfalder i år 2040, og grunden vil dermed overgå til kommunen. Det er muligt for Solbakken at frikøbe grunden fra kommunen, men prisen er kr. 143 mio. Beboerrådet og bestyrelsen har undersøgt mulighed for frikøb, men har ikke fundet det relevant da det vil resultere i en huslejestigning på 85 % svarende til kr. 3.794 ekstra pr. måned. Hertil kommer alle de nødvendige renoveringsarbejder, hvilket vil resultere i ca. en fordobling af huslejen. Vi har derfor ikke vurderet det til at være et realistisk scenarie.

Q: Hvorfor renovere et hus, der alligevel skal rives ned?

A: Det er udlejers pligt at renovere huset, også selvom det står til nedrivning om 20 år. Samtidig skal man huske på, at 20 år er relativt lang tid hvorfor det er vigtigt at bibeholde en høj standard i hele ejendommens levetid. Derudover er der en række af renoveringerne som er meget nødvendige, fx udskiftning af radiatoranlægget, da risikoen for at eksempelvis et vandrør springer, stiger for hver dag der går. Derudover er det vigtigt at pointere, at det ikke er sikkert at huset skal rives ned om 20 år. Grunden overgår til kommunen, men det uvist om kommunen vil benytte ejendommen til almennyttige boliger, eller måske beholde kollegiet.

Q: Hvad sker der, hvis vi som beboere stemmer nej til budgettet?

A: Beslutningen er i sidste ende kommunens. Stemmer beboerne nej, vil det gå videre til bestyrelsen. Stemmer bestyrelsen ligeledes nej, vil beslutningen i sidste ende ligge hos Københavns Kommune.

Har du spørgsmål til budgettet kan du kontakte beboerrådet på beboerraadet@solbakken.dk. Spørgsmål vil blive besvaret på det digitale beboermøde søndag d. 5. april.