

Bilag. Godkendelsesgrundlag for helhedsplanen i Ungdomsbo afd. 6, Syrenparken (Platanvej, Bøndergårdsvej, Skolebakken, J.L. Heibergs Alle)

Projektbeskrivelse

Helhedsplanen foreslås gennemført for via renovering at fremtidssikre afdelingen.

Helhedsplanen indeholder blandt andet:

- Etablering af dræn og isolering af kældervægge
- Tætning af elevatorgrube, kælder samt kældertrapper
- Nedbrydning og opbygning af nye skalmure inkl. fundament og kælder
- Ny klimaskærm med skalmur, isolering og vinduer på nordgavle
- Udbedringer af bæringer, rust på brystninger og rustne lejeplader
- Etablering af manglende brandsikring af trapperumslofter
- Renovering og iboring af bindere på facader og gavle
- Renoveringsarbejder, herunder efterisolering, i tagrum
- Renovering af badeværelser og toiletrum
- Udskiftning af køkkeninventar
- Renovering af tekniske installationer
- Etablering af 4 tilgængelige boliger
- Forbedring af de udvendige arealer

Renoveringsarbejdet varierer fra bygning til bygning, og ikke alle boliger er omfattet af de samme arbejder.

Med helhedsplanen får alle boliger renoveret badeværelser og udskiftet køkkener for at bringe boligerne op til en nutidig standard.

Økonomi

Samlet anskaffelsessum inkl. moms og omkostninger	kr.	164.906.972
---	-----	-------------

Renoveringsarbejderne finansieres jævnfør Landsbyggefondens finansieringsskitse og boligforeningens supplerende tiltag:

Ydelsesstøttet realkreditlån	kr.	57.617.669
Ustøttet realkreditlån	kr.	75.789.303
Egen trækningsret	kr.	5.500.000
Afdelingens henlæggelser	<u>kr.</u>	<u>26.000.000</u>
Samlet finansiering	<u>kr.</u>	<u>164.906.972</u>

Huslejberegning jævnfør Landsbyggefondens finansieringsskitse og boligforeningens supplerende tiltag:

Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån	kr.	2.074.236
Årlig ydelse på ustøttet lån realkreditlån	kr.	4.547.235
Driftslån fra Landsbyggefonden 15 år	kr.	- 374.000
Løbende tilskud fra Dispositionsfonden	kr.	- 187.000
Ekstraordinært tilskud fra Dispositionsfonden	kr.	- 1.654.588
Pligtmæssig G/A-bidrag – fritagelse	kr.	- 45.754
Besparelse – Forbedringslån	kr.	- 98.063

Besparelse – energirenovering	kr.	- 17.000
Besparelse på driften	kr.	- 71.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	<u>4.174.066</u>

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ² (2024-25)	kr.	643
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr.	183
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	836

Ny gennemsnitlig husleje er eksklusive forbrug (vand, varme, el, antenne o.lign.). Ny husleje er beregnet i nutidsværdi og alene på renoveringsomkostninger og gældende husleje. Eventuelle huslejestigninger som følge af fremtidige generelle prisstigninger og øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.

Den nye husleje træder i kraft løbende, efterhånden som boligerne reoveres.