

Bilag. Godkendelsesgrundlag for helhedsplanen i Boligforeningen Nybo afd. 1

Projektbeskrivelse

Helhedsplanen foreslås gennemført for via renovering at fremtidssikre afdelingen.

Helhedsplanen indeholder blandt andet:

- Oprettning af stabilitetsproblemer og efterisolering af gavle og facader
- Renovering og afstivning af tagkonstruktion
- Fjernelse af forsatsvægge
- Etablering af behovsstyret ventilation
- Ombygning og etablering af funktionelle badeværelser
- Opgradering af udvalgte elinstallationer
- Kloakseparering
- Opgradering af gårdrum
- Udskiftning af køkkeninventar i alle boliger

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

Økonomi

Samlet anskaffelsessum inkl. moms og omkostninger kr. 41.402.698

Renoveringsarbejderne finansieres jævnfør Landsbyggefondens finansieringsskitse og boligforeningens supplerende tiltag:

Ydelsesstøttet realkreditlån	kr. 17.479.739
Ustøttet realkreditlån	kr. 18.222.959
Egen trækningsret	kr. 1.000.000
Afdelingens henlæggelser	kr. 4.700.000
Samlet finansiering	<u>kr. 41.402.698</u>

Huslejberegning jævnfør Landsbyggefondens finansieringsskitse og boligforeningens supplerende tiltag:

Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån	kr. 629.271
Årlig ydelse på ustøttet lån realkreditlån	kr. 1.096.282
Driftslån fra Landsbyggefonden 15 år	kr. - 417.250
Løbende tilskud fra Dispositionsfonden	kr. - 112.000
Ekstraordinært tilskud fra Dispositionsfonden	kr. - 116.242
Pligtmæssig G/A-bidrag – fritagelse	kr. - 259.653
Besparelse på driften	kr. - 60.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	<u>kr. 760.408</u>

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ² (2024)	kr. 710
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr. 199
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr. 909

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 boligernes renoveres.