

DVB Syd

Aabenraa Kommune
Att.: Tom Weinke
Sendt på mail til: twi@aabenraa.dk

Skema A ansøgning, LBF renovering afdeling 1, Møllevej, Møllehøj, Tøndervej og Nystadvej.

20. marts 2021

Byggeafdelingen Vest

På baggrund af tilstandsrapporter for ombygning/ renovering af afdeling 1, og efterfølgende forhandling med Landsbyggefonden fremsendes hermed skema A ansøgning på LBF-støttet renovering af Møllevej 5 – 35, Møllehøj 2 – 30, Tøndervej 2A – K og Nystadvej 2A - D, alle beliggende i Rødekre, Hjordkær, iht. Almenboligloven § 91.

Centervej 2A, 1.
6000 Kolding

Tlf. 20 53 04 24

boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Almen boligadministration

Vi skal som administrator på Boligforeningens vegne bede kommunen om godkendelse af den foreliggende ansøgning og fremsende skriftlig accept herpå til:

Boligkontoret Danmark
Byg Vest, Centervej 2A, 1.
6000 Kolding

Ud over dette brev består materialet af nedenstående:

- Referat fra godkendende organisationsbestyrelsesmøde 22-3-2021.
- Skema A for støttede arbejder tilgås på www.renovering.bossinf.dk for kommunens accept. Desuden er vedlagt kopi til orientering.
- Skema A for ustøttede arbejder, som indberettes af hensyn til Byggeskadefondens behandling, indberettes snarest.
- Anlægsbudget for den samlede byggesag af 18-12-2020 rev. 25-2-2021.
- Kopi af orienterende garantiskrivelse fra Realkredit Danmark af 20-4-2021.
- Kopi af finansieringsskitse fra LBF af 25-2-2021.
- Kopi af tilsagn på trækingsret af 9-4-2021.

Opsummering af sagen:

DVB Syd har i de seneste år sammen med Landsbyggefonden arbejdet med en plan for renovering og opdatering af afdelingens boliger.

Arbejdet er primært igangsat grundet selskabets vanskeligheder i forhold til udlejning og økonomi. Ved gennemgangen er der på Møllevej konstateret byggeskader i tagkonstruktionen, som skal vindstabiliseres. Den manglende afstivning giver revner i indervægge, herudover er der behov for at ændre faldet fra sokkel mod terræn, så der ikke opstår opstigende fugt.

Samtidig gennemføres der udskiftning af vinduer og døre på Møllevej, og udskiftning af køkken og bad på Møllevej og Tøndervej, som begge har boliger fra slutningen af 80'erne.

Der gennemføres kun få arbejder på Møllehøj og ingen arbejder på Nystadvej.

Projektet medfører følgende forpligtelser og godkendelser for Esbjerg Kommune:

- Godkendelse af planen i sin helhed herunder samlet anskaffelsessum på 18.672.023 kr. inkl. moms, hvoraf håndværkerudgifterne andrager i alt 15.958.994 kr. inkl. moms.

Renoveringssagen:

- Godkendelse af skema A
Renoveringsstøttesag gruppe-1 arbejder kr. 5.542.862,-

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder gruppe-2 arbejder kr. 8.000.000,-.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder gruppe-3 arbejder kr. 5.129.161,-.

Låneoptagelse:

- Behov for 100 % kommunal regaranti for det støttede realkreditlån stort kr. 5.0542.862 – heraf er der regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden.
- Behov for 100 % kommunal garanti for det ustøttede realkreditlån stort kr. 8.000.000.
- Behov for 100 % kommunal garanti for det ustøttede realkreditlån stort kr. 5.129.161.

Kapitaltilførselssagen:

- Godkendelse af medvirken til kapitaltilførselssag hvor kommunen bidrager med 1/5 svarende til 100.000 kr.
- Godkendelse af gennemsnitligt huslejeniveau til 659 kr./m²/år i 2019/20 niveau for de LBF støttede arbejder (stigning på 0 kr/m²).
De ustøttede ekstraordinære arbejder i gruppe-3 som omfatter vinduer, køkkener og badeværelser giver en stigning på 50 kr/m² til nyt gennemsnitligt på 709 kr/m² i 2019/20. (794 kr/m² i 2021/22 niveau).

Beboermødet afholdes når forholdene igen tillader større forsamlinger. Her vil beboerne få mulighed for at stemme om huslejen efter 2021/22 niveau på 794 kr/m² med en gennemsnitlig stigning på 6,72%. Der er dog planlagt differentieret husleje således at stand, beliggenhed, størrelse af bolig og faciliteter vægtes individuelt og der tages samtidig hensyn til markedsløjen på lokaliteten.

Organisationsbestyrelsen har ikke fastlagt de endelig rammer, men arbejder for nuværende med en løsning hvor huslejen fastholdes uændret

på Møllehøj og Nystadvej, som ikke skal have udført arbejder i forhold til helhedsplanen.

Dette vil betyde stigninger på 17,24 – 18,66% på Møllevvej og 6,24 – 7,04% på Tøndervej.

Alternativt arbejdes der også på ens pris pr. m² på kr. 794,-, hvilket betyder en huslejenedsættelse til Møllehøj på -3,29 – 5,04% og Nystadvej på -5,45 – 6,43%.

Byggetekniske tiltag og budget:

Støttede arbejder- gr.1. arbejder

Opretning og ombygning

Omfatter i hovedtræk arbejder knyttet til nyt tag på Møllevvej inkl. malerbehandling af inddækning og udhæng samt nye tagrende og nedløbsrør og vindstabilisering af tagkonstruktion samt etablering dilatationsfuge, udskiftning af revnede mursten og punktlimning af revner og rep. af tapet. På Tøndervej retter arbejderne sig mod vindstabilisering af tagkonstruktion samt ny belægning på gårdsplads med fokus på tilgængelighed.

Håndværkerudgifter m. byggeplads og vinterforanstaltninger:	4.737.489 kr.
<u>Omkostninger</u>	<u>805.373 kr.</u>
I alt	5.542.862 kr.

Ustøttede arbejder- gr.2. arbejder

Vedligehold og modernisering i tilknytning til de støttede arbejder

Omfatter bl.a. arbejder knyttet til nyt tagombygning samt øvrige arbejder fra gr. 3.

Håndværkerudgifter m. byggeplads og vinterforanstaltninger:	6.783.500 kr.
<u>Omkostninger</u>	<u>1.216.500 kr.</u>
I alt	8.000.000 kr.

Ustøttede arbejder- gr.3. arbejder udenfor LBF's helhedsplan

Vedligehold og moderniseringer udover ovennævnte arbejder

Omfatter i hovedtræk arbejder knyttet til tagudskiftning, ydervægge, reparation af vinduer og døre samt prøvhus.

Håndværkerudgifter m. byggeplads og vinterforanstaltninger:	4.087.400 kr.
<u>Omkostninger</u>	<u>1.041.761 kr.</u>
I alt	5.129.161 kr.

Finansiering og huslejekonsekvens:

I forbindelse med drøftelserne med Landsbyggefonden er det foreslået, at arbejderne finansieres således:

Gruppe 1 arbejder:

Ydelsesstøttede lån 5.542.862 kr.

Gruppe 2 arbejder:

Ustøttet lån 7.200.000 kr.
Trækningsret 300.000 kr.
Kapitaltilførsel (femtedelsløsning af kr. 100.000) 500.000 kr.
I alt 8.000.000 kr.

Gruppe 3 arbejder:

Ustøttet lån 5.129.029 kr.
I alt 5.129.029 kr.

Helhedsplan og renoveringsarbejder i alt 18.672.023 kr.

Lånetype	Kr. beløb	Gebyr og ydelses %	Kr. årlig ydelse	Gnst. kr/m²/år v. 10.014 m²
Ydelsesstøttet kreditforeningslån	5.542.862	3,6%	199.543	0 kr/m ² /år meldt ud fra LBF
Ustøttet kreditforeningslån	7.200.000	6 %	432.000	0 kr/m ² /år meldt ud fra LBF
Ustøttet kreditforeningslån	5.129.029	4,5 %	230.806 (195.806) Bidrag DV -35.000	50 kr/m ²
I alt gnst. Stigning 6,72% ifht 2021/22 niveau 744 kr/m²				794 kr/m²

Beboerdemokrati:

Organisationsbestyrelsen har godkendt helhedsplanprojektet, det ustøttede renoveringsprojekt, kapitaltilførslen, trækningsretstilskuddet og huslejeniveauet på kr. 50 pr. m².

Beboermødet afholdes når forholdene jf. covid-19 restriktionerne er ophævet.

Overordnet tidsplan:

Skema A ansøgning	marts 2021
Tilsagn fra Aabenraa kommune	juni 2021
Tilsagn fra LBF	august 2021
Licitation	februar 2022
Fremsendelse af skema B ansøgning	marts 2022
Tilsagn fra Aabenraa kommune	april 2022

Tilsagn fra Landsbyggefonden
Byggestart
Aflevering
Skema C

maj 2022
maj 2022
maj 2023
november 2023

Undertegnede kan kontaktes for afklaring af eventuelle spørgsmål.

Med venlig hilsen
Boligkontoret Danmark

Jeanette Helmer
Projektleder
Mobil: 20 53 04 24
Mail: jehei@bdk.dk