

Oplysningskema i forbindelse med projekter

Som administrator for Aabenraa Andelsboligforening skal vi hermed anmode om velvillig behandling af nærværende indstilling om renovering i afdeling 12. Renoveringen vil medføre en huslejestigning og optagelse af realkreditlån.

Der er tale om renovering af tag, nye teglsten.

Anskaffelsessummer for renoveringen, er baseret på skøn fra arkitekt. Der har ikke været licitation i sagen.

Denne indstilling er vedlagt følgende bilag:

- ✓ Referat fra afdelingsmøde
- ✓ Bilag fra afdelingsmøde
- ✓ Referat fra Hovedbestyrelsesmøde
- ✓ Prisindikation fra realkredit
- ✓ Liste over huslejer før og efter renovering

Foreningen og afdelingen der henvender sig

Aabenraa Andelsboligforening
Afdeling 12, Hesseldam 1 – 36 6200 Aabenraa.
I alt 23 rækkehuse.

Projektet og hvorfor det er nødvendigt

Rækkehusene er blevet opført i år 1956, og det er endnu de oprindelige teglsten som ligger på husene. Teglstenene er nedslidte, og det forventes, at inden for 1- 2 år vil der kunne trænge vand ned gennem taget, hvorefter der kan ske skader på husene.

Således har det været til afstemning på afdelingsmøde 10.maj 2017, om udskiftning af tagsten, og dette blev vedtaget.

Arbejder der indgår i projektet

Der opsættes nye teglsten, som passer til husets arkitektur.
Og i forlængelse heraf opsættes nye tagrender og nedløbsrør.
Ydermere foretages en reparation af murværk i facader.

Anskaffelsessum for projektet, og hvordan finansieringen er sammensat

Anskaffelse og finansiering	Kr.
Budget nye teglsten mm.	<u>7.068.000</u>
Henlæggelser (fra afdelingen)	400.000
Realkreditlån (provenu jf. prisindikation)	6.668.000
	<u>7.068.000</u>

Huslejestigning	kr./m2/år
Husleje 01.01.2021 før renovering	830
Huslejestigning ved tagrenovering	190
Husleje efter renovering	1.020
Stigning omregnet til %	23%

I referat fra afdelingsmøde er tagrenoveringen godkendt og anført en fast huslejestigning på 1.312 kr./mdr. Omregnes beboernes godkendte stigning, nemlig (1.312 kr. /mdr. x 12 mdr.) / 72 m2 = 219 kr./m2, så bliver stigningen på 26%. Den godkendte stigning er således højere end budget på 23%.

Der er tale om et 30-årigt realkreditlån, med krav om kommunegaranti 51,43%.

Forventes der støtte fra LBF?

Der er tale om en forbedringssag uden støtte fra Landsbyggefonden.

Kommunale garantier som er tilknyttet ejendommen

Afdelingen har 2 realkreditlån i henholdsvis Jyske Realkredit og Nykredit. Det er oplyst af begge, at der ikke er stillet kommunegaranti for lånene.

Antallet af lejemål, størrelserne og antallet af værelser før og efter, hvis der sker lejlighedssammenlægninger, opdelinger eller tilgængelighedsarbejder

Antal af lejemål er uændret, der er ingen sammenlægninger eller opdeling. Der er fortsat 23 rækkehuse á 72 m2.

Huslejeniveau

Se bilag Liste over huslejer før og efter renovering.

For anskaffelsessum, realkreditlån og huslejestigning ønskes følgende godkendt:

- ✓ Anskaffelsessum renovering af tag 7.068.000 kr.
- ✓ Optagelse af realkreditlån på provenu (udbetalt) 6.668.000 kr.
- ✓ Huslejestigning for renovering af tag på 23%.

Venlig hilsen
SALUS Boligadministration amba

Anja Møller Schulz
e-mail: ams@salus-bolig.dk
73 45 65 18