

# Ekstraordinært afdelingsmøde

10. April 2024

# Dagsorden

1. Velkommen
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Orientering om byggesagen
4. Forslag om ændret indhold og finansiering af byggesagen  
Forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget
5. Eventuelt

Velkommen

Valg af dirigent,  
referent og  
stemmeudvalg

# Orientering om helhedsplanen

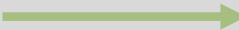



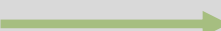



# Tilpasning af omfang



- Reduceret i forhold til 2020/2022
- Reduceret på grund af stigende priser
- Reduceret på både støttede og ustøttede arbejder
- Indarbejdet projektændringer

# Projektomfang og -ændringer

2020/2022

- Etablering af nye tage 
- Etablering af tagboliger 
- Efterisolering af facader, gavle, sokler og kælder 
- Udskiftning af vinduer og døre 
- Etablering af altaner og etablering af trapper til terræn fra stuelejligheder 
- Etablering af ventilation med varmegenvinding 
- Opgradering af udearealer 
- Istandsættelse af boliger efter endt genhusning 

2024

- Tagsten genanvendes
- **UDGÅR**
- Let facadeløsning, samme isoleringsevne, følgearbejder udgår
- Uændret
- Uændret
- Uændret
- Noget inventar udgået
- Uændret

# Projektændringer

Tagsten genanvendes

- Testet hos Teknologisk Institut, samme restlevetid som nye sten.
- Muligt at supplere op med samme gamle tagsten
- Bæredygtigt





# Projektændringer

Tagboliger udgår

- Støttede arbejder overskrider støtterammen
- Alene på grund af økonomi

# Projektændringer

## Efterisolering af facader ændret løsning

- Ændret fra tung skalmur til let, ventileret løsning
- Isolering tilsvarende tung løsning
- Teglskaller monteret på plade
- Følgearbejder reduceres eller udgår
  - Mindre udgravningsarbejde og fundering
  - Færre tilpasninger på eksisterende kloak
  - Omfangsdræn udgår



# Projektændringer

## Retablering af udearealer

- Reduktion i inventar:
  - Nye bord-/bænkesæt udgår
  - Nye plantekasser udgår
  - Bålfad udgår
  - Marksten udgår
- Reduktion i beplantning:
  - Nogle buske udgår

Alle besparelser kan udføres senere af driften.

# Projektomfang

- Etablering af nye tage, tagsten genanvendes
- Efterisolering af facader, gavle, sokler og kælder, let facadeløsning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af altaner og etablering af trapper til terræn fra stuelejligheder
- Etablering af ventilation med varmegenvinding
- Øget elforsyning til afdelingen
- Retablering af udearealer inkl. forberedelse for ladestandere
- Genhusning og istandsættelse af boliger efter endt genhusning

# Proces- og tidsplan

April 2024

- Godkendelse af revideret helhedsplan
- Betinget entreprisekontrakt
- Indsendelse af skema B til kommunen
- Varsling for opstart af byggearbejder og udflytning først blok

Maj 2024

- Kommunen godkende skema B på hhv. økonomiudvalgs- og kommunalbestyrelsesmøder

Juni 2024

- Opstartsmøde med beboerne
- Mobilisering (byggeplads) og forundersøgelser
- Gravearbejder første blok

September 2024

- Udflytning først blok
- Opstart indvendige arbejder første blok

# Proces- og tidsplan

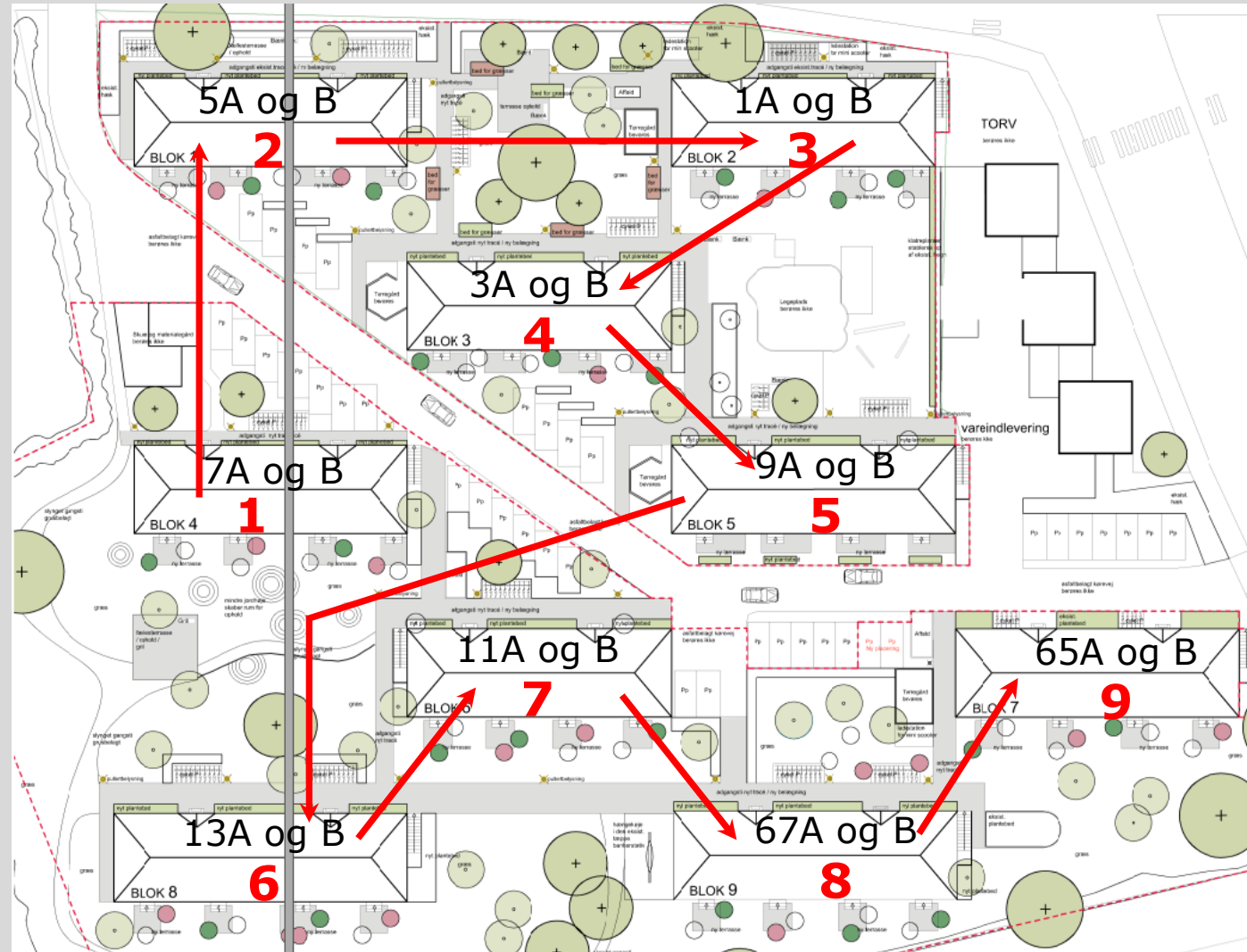
## Rækkefølge

- Lystoftevej 7A og 7B
- Lystoftevej 5A og 5B
- Lystoftevej 1A og 1B
- Lystoftevej 3A og 3B
- Lystoftevej 9A og 9B
- Lystoftevej 13A og 13B
- Lystoftevej 11A og 11B
- Kulsviervej 67A og 67B
- Kulsviervej 65A og 65B

## Byggetid

- Første blok ca. 10 måneder
- Resterende blokke ca. 7 måneder
  
- Samlet byggetid ca. 2,5 år

# Forventet rækkefølge



# Ændret finansiering af bygggesagen



# Samlet finansieringsbehov for realkreditfinansiering

	Maj 2022	Marts 2024
Samlet anlægssum	127.187.000 kr.	230.572.314 kr.
Henlæggelser	-2.000.000 kr.	-2.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	-750.000 kr.	-750.000 kr.
Tilskud egen trækningsret og fællespuljetilskud	- 7.140.000 kr.	-20.000.000 kr.
<b>I alt til finansiering</b>	<b>117.297.000 kr.</b>	<b>206.222.314 kr.</b>

# Behov for realkreditfinansiering

30 årigt realkreditlån på 206.222.314 kr.  
medfører en forventet årlig omkostning på  
ca. 10.400.000 kr.

# Dækning af årlig ydelse på realkreditlån

	Maj 2022	Marts 2024
Årlige omkostninger	3.866.000 kr.	10.460.291 kr.
Besparelse i driften	-700.000 kr.	-700.000 kr.
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	-35.000 kr.	-35.000 kr.
Fritagelse pligtmæssige bidrag	-271.000 kr.	-271.000 kr.
Lån fra dispositionsfonden	-1.000.000 kr.	-4.000.000 kr.
Driftslån fra Landsbyggefonden	-2.087.986 kr.	-2.087.986 kr.
Supplerende driftslån fra Landsbyggefonden	-268.014 kr.	-1.936.000 kr.
<b>Årlig merindtægt fra huslejen</b>	<b>944.000 kr.</b>	<b>1.388.305 kr.</b>

# Huslejestigning

Behov for årlig merindtægt på 1.388.305 kr.  
medfører en  
**gennemsnitlig huslejestigning på 25%**

# Finansiering og låneomkostninger

Beregnet med en rente på 6% ud fra de aktuelle udgifter til lånefinansiering.

Lånefinansiering sker først **efter gennemførelse af helhedsplanen.**

Renten kan derfor ændre sig og påvirke den endelige finansiering og de endelige låneomkostninger.

# Støtte fra Landsbyggefonden og dispositionsfonden

Forudsætninger for støtte:

- Efter fire år nedtrappes beløbet med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for hhv. driftsstøttelån og dispositionsfondslån.

Det svarer til ca. 55.000 kr. = ca. 1% i årlig huslejestigning (nutidsværdi)

# Støtte fra selskabet

Forudsætninger for støtte:

- Helhedsplanen gennemføres med nuværende omfang
- Et eventuelt lavere renteniveau vil ikke medføre lavere huslejestigning. I stedet vil selskabets trækning på dispositionsfonden mindskes.

Huslejestigning  
og evt.  
boligstøtte



# Huslejestigningen

- Beregnes af basishuslejen, den der hedder 'Bolig høj' på din huslejeopkrævning.
- Antenne, varme og evt. moderniseringstillæg bliver således **ikke** reguleret.
- Beregnet varmebesparelse er **ikke** medregnet pga. afgifter mv. vi ikke kender

# Beregning af huslejestigning

Gennemsnitsbolig, 3v, 58m<sup>2</sup>

	I dag	Efter stigning på 25%
Bolig høj	kr. 5.000,00	kr. 6.250,00
Grund antennepakke	kr. 254,00	kr. 254,00
Aconto varme	kr. 383,00	kr. 383,00
<b>Husleje</b>	<b>kr. 5.637,00</b>	<b>kr. 6.887,00</b>

# Beregning af boligstøtte

- Boligstøtteberegning afhænger af mange individuelle forhold.
- Du kan lave din personlige beregning på [boligstoette.dk](http://boligstoette.dk)

# Beregning af huslejestigning

Gennemsnitsbolig, 3v, 58m<sup>2</sup>

Enlig folkepensionist, indkomst 14.994 kr. md.

	I dag	Efter stigning på 25%
Bolig høj	kr. 5.000,00	kr. 6.250,00
Grund antennepakke	kr. 254,00	kr. 254,00
Aconto varme	kr. 383,00	kr. 383,00
Boligstøtte	kr. -4.330,00	kr. -4.563,00
<b>Husleje</b>	<b>kr. 1.307,00</b>	<b>kr. 2.324,00</b>

# Beregning af huslejestigning

Gennemsnitsbolig, 3v, 58m<sup>2</sup>

Par, folkepensionister, indkomst 22.060 kr. md.

	I dag	Efter stigning på 25%
Bolig høj	kr. 5.000,00	kr. 6.250,00
Grund antennepakke	kr. 254,00	kr. 254,00
Aconto varme	kr. 383,00	kr. 383,00
Boligstøtte	kr. -3.477,00	kr. -3.818,00
<b>Husleje</b>	<b>kr. 2.160,00</b>	<b>kr. 3.069,00</b>

Genhusning

# Genhusning

- Hvis dine ønsker til genhusning ændrer sig kan du kontakte DABs genhusningsafdeling på 77320045 eller [genhusning@dabbolig.dk](mailto:genhusning@dabbolig.dk)

# Genhusning

Par, folkepensionister, indkomst 22.060 kr. md.

	I dag	Efter stigning på 25%
Bolig høj	kr. 5.000,00	kr. 6.250,00
Grund antennepakke	kr. 254,00	kr. 254,00
Aconto varme	kr. 383,00	kr. 383,00
Boligstøtte	kr. -3.477,00	kr. -3.818,00
<b>Husleje</b>	<b>kr. 2.160,00</b>	<b>kr. 3.069,00</b>



Spørgsmål

# Forslag om ændret indhold og finansiering af byggesagen

Forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget

# Projektomfang

- Etablering af nye tage, tagsten genanvendes
- Efterisolering af facader, gavle, sokler og kælder, let facadeløsning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af altaner og etablering af trapper til terræn fra stuelejligheder
- Etablering af ventilation med varmegenvinding
- Retablering af udearealer
- Genhusning og istandsættelse af boliger efter endt genhusning

# Huslejekonsekvens

- 25% huslejestigning, beregnes af den aktuelle basishusleje efter endt genhusning

Spørgsmål

# Afstemning

# Resultat

Tak for i aften