

17. september 2020

47-1 Stationsgården

Økonomi og huslejekonsekvenser ved usøttet byggesag og ved helhedsplan

Ved informationsmøde for Stationsgården d. 8. september 2020 om helhedsplan for afdelingen blev der efterspurgt en uddybning af den økonomi, der ligger til grund for den oplyste huslejestigning på 253 kr./m²/år ved en *støttet byggesag*, altså den fremlagte helhedsplan.

Ligeledes blev der efterspurgt en uddybning af den økonomi, der ligger til grund for den oplyste huslejestigning på 499 kr./m²/år ved en *ustøttet byggesag*, altså de nødvendige renoveringsarbejder i afdelingen inden for de næste 0-10 år, hvis afdelingen ikke vedtager helhedsplanen.

Afdelingen har et stort renoveringsbehov pga. for lave henlæggelser gennem tiden. Derfor er der nu opstillet budget for de renoveringsarbejder som SKAL laves inden for meget nær fremtid.

Med en helhedsplan gives støtte til både fremtidssikring og en mere omfattende renovering end de nødvendige renoveringsarbejder, der SKAL laves.

Støtten til en helhedsplan gør, at det koster mindre på huslejen end hvis de nødvendige renoveringsarbejder gennemføres alene.

Til gengæld er helhedsplanen en samlet plan. Den bliver ikke billigere af at tage arbejder ud og visse arbejder er endda billigere, når de laves med helhedsplanen - eksempelvis bliver udgiften til tagrenoveringen mindre, fordi byggesagen for de nye tagboliger betaler en del af udgiften.

Når der ansøges om helhedsplaner, skal alle udgifter sættes ind i Landsbyggefondens standardskema for budgetter. Skemaet kan ikke umiddelbart læses uden at kende de bagvedliggende formler og forudsætninger. Derfor har vi i stedet opstillet hovedposterne i budgetterne, så det fremgår, hvad arbejderne er budgetteret til at koste, hvad der gives i støtte og hvad huslejekonsekvensen dermed bliver.

På næste side ses hovedposterne i økonomien. Beløbene er angivet i "Anskaffelsessum" dvs. den samlede udgift til håndværkere, byggeplads, rådgivning, forsikringer og alle øvrige omkostninger. Beløb er inkl. moms.

47-1 Stationsgården
Økonomi og huslejekonsekvenser ved usøttet byggesag og ved helhedsplan

	Anskaffelses- sum	Årlig lejepåvirkning FØR støtte	Årlig lejepåvirkning MED støtte		Huslestigning i kr./m2/år
128 boliger, 9222 m2					
<u>Ustøttet byggesag vedr. nødvendige vedligeholdelsesarbejder:</u>					
Udskiftning af tag i alle blokke	23.000.000 kr.				
Udskiftning af vinduer, døre og altanpartier i alle blokke	12.000.000 kr.				
Efterisolering og betonrep. På brystninger og betonbånd i alle blokke	11.200.000 kr.				
Renovering af fuger i murværket	16.000.000 kr.				
Ombygning af sålbænke og rep. af revner i Linde alle 2-2a.	1.200.000 kr.				
Udskiftning af VVS i kældre og loft inkl. varmecentraler	8.700.000 kr.				
Udskiftning af EL i kældre og loft	700.000 kr.				
Renovering af kloak	4.000.000 kr.				
I alt (håndværkerudgift, rådgivning, øvrige omkostninger)	76.800.000 kr.	4.608.000 kr./år	-	svarende til	499 kr./m2/år
<u>Støttet renovering og fremtidssikring (Helhedsplan):</u>					
Efterisolering og nye vinduer mv. (alle blokke)	55.925.000 kr.				
Nye lejlighedsdøre, indgangspartier og kælderdøre	1.975.000 kr.				
Mekanisk balanceret ventilation (alle blokke)	8.825.000 kr.				
Ny tagbelægning, isolering, mv. (alle blokke, reduceret pga. tagboliger)	8.125.000 kr.				
Skimmelsanering i boliger med skimmelproblemer	1.725.000 kr.				
Renovering af VVS og EL i kælderne. Renovering af varmecentralen og kloak.	12.525.000 kr.				
Ombygning af lejligheder til tilgængelighed. Fremtidssikring af boliger ved sammenlægninger.	58.825.000 kr.				
Miljøarbejder: renovering af gårdanlæg	3.375.000 kr.				
I alt (håndværkerudgift, rådgivning, øvrige omkostninger)	151.300.000 kr.	5.614.000 kr./år	2.437.000 kr./år	svarende til	253 kr./m2/år
Støtte:					
Helhedsplanen støttes med midler fra Ballerup Ejendomsselskab, Ballerup Kommune, Landsbyggefonden og realkreditinstitut. Dertil provenu fra salg af byggeret til tagboliger.					
Den samlede støtte udgør:					
engangsbeløb	12.552.500 kr.				
årlig støtte herefter	3.177.000 kr./år				