



Ringsted Kommune
Att.: Morten Dam

Sjællandsvænget 1
4000 Roskilde
CVR 42008419
Telefon: 46304700
Direkte: 46304723
sje@bosj.dk
bosj.dk

Roskilde, 13. oktober 2020

Skema A ansøgning vedr. afdeling 01-315 Sct. Jørgensgården - Renovering af 218 boliger i forbindelse med helhedsplan

Hermed fremsendes skema A til Ringsted Kommunes godkendelse vedr. renovering af 218 boliger til en samlet anskaffelsessum kr. 231..626.844.

Afdelingen

Afdeling 01-315 Sct. Jørgensgården er en tre-etagers boligblokke med 2 opgange bestående af 6 lejligheder fordelt på 2-, 3- og 4 -rums boliger. Afdelingen er beliggende i Ringsted midtby, tæt på station, skole, indkøb og offentlig transport.

Afdelingen har udfordringer med byggeskader i undertaget, kuldebroer i facaden samt utætte faldstammer og nedslidte rørføringer. Desuden mangler afdelingen et fælleshus, og tilgængelighedsboliger.

Helhedsplanen

De væsentligste elementer i helhedsplanen er følgende:

- Nyt fælleshus
 - 36 nye totalrenoveret tilgængelighedsboliger
 - Muren i gavlen renoveres, og efterisoleres
 - Udvendig efterisolering af facader
 - Kuldebroer mellem altaner og nablejligheder brydes med efterisolering
 - Lette vindue/brytningspartier samt dørpartier mod altaner udskiftes til lavenergi gulv-til-loft-glaspartier samt dørpartier.
 - Behandling af betonskader i facader
-



- Tegltag nedtages og genanvendes, nyt fast undertag etableres.
- Loftrum efterisoleres.
- Tagventilatorer udskiftes
- Faldstammer udskiftes/coates
- Stigstrengte til koldt og varmt brugsvand udskiftes til nye
- Varmeventiler på anlæg udskiftes

Finansiering

Den samlede anskaffelssum udgør kr. 231.626.844, hvoraf den støttede del udgør kr. 152.000.000 og den ustøttede del kr. 60.000.000.

I henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse af 16. september 2020 skal projektet finansieres som følger:

- Støttet 30 årigt realkreditlån	kr. 152.000.000
- Ustøttet 30-årigt realkreditlån	kr. 12.680.000
- Fællespuljetilskud	kr. 4.360.000
- Kapitaltilførsel (1/5-ordning)	kr. 1.500.000
- Egen trækingsret	kr. 1.460.000
I alt	kr. 172.000.000

De resterende ustøttede forbedringsarbejder finansieres som følger:

- Ustøttet 30-årigt realkreditlån	kr. 47.320.000
- Afdelingens egne henlæggelser	kr. 7.206.844
- Forbedringslån udløb i 2022	kr. 2.900.000
- Reguleringskonto	kr. 2.200.000
I alt	kr. 59.626.844

Samlet anskaffelssum i alt **kr. 231.626.844**

Udover støtte fra Landsbyggefonden ydes tilskud, besparelser og fritagelser, som bevirker, at huslejen holdes på et rimeligt niveau:

- Besparelse på afdelingens henlæggelser	kr. 2.000.000
- Fritagelse udamortiserede ydelser	kr. 1.361.000
- Løbende tilskud fra boligorganisationens disp.fond/ subsidiært driftslån Landsbyggefonden	kr. 5.273.000

Kapitaltilførsel

Kapitaltilførslen sker efter den såkaldte 1/5-ordning med i alt kr. 1.500.000, hvor hver 1/5 beløber sig til kr. 300.000.



Kommunens andel af kapitaltilførslen ydes som rente- og afdragsfrit lån. Lånet vil blive afviklet såfremt afdelingens driftsøkonomi giver grundlag herfor. Kommunen skal godkende at de deltager i 1/5-ordningen med kr. 300.000.

Udover kapitaltilførslen yder Landsbyggefonden støtte til afdelingen i forhold til fritagelserne nævnt ovenfor.

Kommunal garantistillelse

Den foreløbige kommunalgarantiberegning viser et behov for at kommunen yder 76,37% kommunalgaranti for det støttede realkreditlån på kr. 152,0 mio. svarende til en forventet garantistillelse på kr. 116,1 mio. Den foreløbige beregning fra Realkredit Danmark siger at der ikke er behov for kommunal garanti på det ustøttede lån.

Husleje

Huslejen efter reovering beregnes til ca. 937 kr./m² pr. år svarende til huslejeniveauet i afdelingen i 2020.

Huslejeeksempler:

En bolig på 70 m² har i dag en månedlig husleje på kr. 5.405. Da boligen ikke skal sammenlægges og ej heller bliver ombygget til en tilgængelighedsbolig, vil boligen efter endt reovering have en månedlig husleje på kr. 5.323.

En tilgængelighedsbolig vil tilsvarende efter endt helhedsplan have en månedlig husleje på kr. 7.732. Dette er uden hensyntagen til den indbyrdes brugsværdi.

Sammenfatning

Med baggrund i nærværende beskrivelse af projektet, redegørelsen for den afledte økonomi, finansiering og fremtidige huslejeniveau, ansøges Ringsted Kommune hermed om følgende:

1. Godkendelse af skema A BOSSID: 329 91 24-09-2020 2 10-X 0
 2. Godkendelse af optagelse af støttet realkreditlån kr. 152.000.000 samt ustøttet realkreditlån kr. 60.000.000
 3. Godkendelse af den foreløbigt beregnet kommunalgarantistillelse på 76,37% af det støttede lån svarende til kr. 116,1 mio. og 0% for det ustøttede lån
 4. Ringsted kommune deltager i kapitaltilførselsagen med et rente- og afdragsfrit lån kr. 300.000
 5. At godkende huslejeniveau efter helhedsplanens gennemførelse gns. 937 kr./m²/år
 6. Landsbyggefondens finansieringsskitse af 16. september 2020
-



Til brug for kommunens behandling af sagen vedlægges:

- Danske Banks garantiudmåling.
- Landsbyggefondens finansieringsskitse af 16. september 2020
- Referat hvor Skema A godkendes af selskabsbestyrelsen i Boligselskabet Sjælland. Eftersendes efter selskabsbestyrelsens møde d. 26. oktober 2020
- Referat fra afdelingsmødets godkendelse af 14/4-2020
- Udskrift af BOSSINF
- Informationsmateriale til beboerne i Sct. Jørgensgården

Eventuelle spørgsmål eller yderligere oplysninger om byggeriet kan rettes til projektleder Asger Nøhr Ahmed, Byggeri. Mail: ana@bosj.dk, tlf. 24 91 49 08.

Økonomiske spørgsmål kan rettes til byggeøkonom Søren Jensen.

Med venlig hilsen

Boligselskabet Sjælland

Asger Nøhr Ahmed

ana@bosj.dk

Mobil 24 91 49 08

Søren Jensen

sje@bosj.dk

Tlf. 46 30 47 23
