

Ringsted Kommune
Rådhuset
Sct. Bendtsgade 1
4100 Ringsted

DAB mrk. ASG-2017-10642
2202
AHJ
E-mail ahj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 03 34
Dato 4. december 2020

Ansøgning om kommunal godkendelse af projekt, låneoptag og huslejestigning til udskiftning af stigstreng i afd. Hovmarkshuset

På vegne af Ringsted Almene Boligselskab ansøges hermed om kommunal godkendelse af låneoptag i forbindelse med udskiftning af stigstreng i afd. Hovmarkshuset.

Afdelingens hovedoplysninger:

Boligorganisation:	Ringsted Almene Boligselskab (2200)
Administrationsselskab:	DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg
Afdeling:	Hovmarkshuset, 4100 Ringsted
Huslejeniveau:	661 kr./m ² /år

Ansøgningens indhold:

1. Hovmarkshuset
2. Tilstandsvurderingen
3. Renoveringens økonomi, tidsplan og huslejepåvirkning
4. Beboerinddragelse
5. Indstilling



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00
Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

1. Hovmarkshuset

Hovmarkshuset er en afdeling under Ringsted Almene Boligselskab og er to etagehuse beliggende på Sjællandsgade 37-45 og Jørgen Roedsvej 2-6. Bygningerne er opført i hhv. 1944 og 1951. Der er i alt 52 boliger.

Afdeling Hovmarkshuset er beliggende tæt på Ringsted Station, og lejemålene består af 1-4 rum.



2. Tilstandsvurderingen

Vandinstallationer i Hovmarkshuset er over 65 år gamle, hvor den tekniske levetid normalt er 30-50 år, hvilket er grundlag for udskiftning. Derudover vil der med udskiftningen også blive opsat individuelle vandmålere i hvert lejemål.

Det forventes at afdelingen ved en udskiftning af stigstreng og opsætning af individuelle vandmålere, vil kunne opnå mulighed for besparelser på vandforbruget de kommende år. Vandbesparelsen er dog altid betinget af det individuelle forbrug hos den enkelte beboer.

3. Renoveringens økonomi, tidsplan og huslejepåvirkning

Den 14. januar 2019 fremsendte undertegnede på vegne af Ringsted Almene Boligselskab, afdeling Hovmarkshuset, ansøgning om kommunal godkendelse af projekt, låneoptag og huslejestigning til udskiftning af stigstreng i afdelingen. På daværende tidspunkt var udgangspunktet en samlet økonomi på 3.490.000 kr. Derudover var der i udregning budgetteret med at der bruges 1 mio. kr. af henlæggelserne, hvilket betød en huslejestigning på 1,30% ved et 30-årigt realkreditlån på 2.490.000 kr.

Efterfølgende er projektet i juli 2019 blev udskudt, grundet licitationen der viste sig, at det af afdelingsmødet godkendte budget, lå væsentligt lavere, end de priser vi har modtaget fra entreprenørerne i udbuddet.

Det nuværende licitationsresultat betyder, at den samlede finansiering for både udskiftning af stigstrengene og opsætning af individuelle vandmålere har en forventet pris på 4.868.000 kr. Med brug af 1,3 mio. kr. af afdelingens egne henlæggelser samt at selskabet dækker udgiften til vandmålere på 100.000 kr., vil det medføre en årlig anslået låneydelse på 182.186 kr. Derudover har afdelingen 123.000 kr. i budgettet, der kan bruges som finansiering til ydelsen på lånet hvilket bevirker, at afdelingen skal finansiere 59.186 kr., svarende til 2,35% i huslejestigning. Den tidligere godkendte udskiftning af stigstrengene til 1,30% vil være indeholdt i det nye projekt og dermed kan merudgiften til stigstrengene samt opsætning af individuelle vandmålere indeholdes i yderligere 1,05%.

Selve reoveringen forventes påbegyndt 1. maj 2021 og afsluttet 1. september 2021. Byggetiden er 4 måneder.

Følgende finansieringsoverslag og huslejepåvirkning fremstår af nedenstående oversigt:

Udgifter

Håndværkerudgift - kontrakter	3.806.000
Øvrige håndværkerudgifter	381.000
Teknisk rådgivning	375.000
Byggesagshonorar	145.000
Stiftelsesprovision	43.000
Øvrige finansielle udgifter	69.000
Bidrag til Byggeskadefonden	49.000

Udgifter i alt 4.868.000

Finansiering

Egenfinansiering i alt	1.300.000
30-årigt realkreditlån	3.568.000

Finansiering i alt 4.868.000

1. års omkostninger

Låneydelse	182.186
Indtægter/færre udgifter	<u>123.000</u>

1. års omkostninger i alt 59.186

Gennemsnitlig lejestigning pr.

	Antal lejemål	Etageareal m ²	Årlig leje
	52	3.812	2.492.000
		Gennemsnit / år	
	Pct.	Kr./lejemål	Kr./m ²
Nuværende leje		48.481	661
Lejestigning	2,35%	1.138	16
Fremtidig leje		49.619	677

4. Beboerinddragelse

Beboerne blev stillet forslaget på deres afdelingsmøde den 18. november 2020 og godkendte enstemmigt. Selskabsbestyrelsen har efterfølgende den 3. december 2020 godkendt projektet, låneoptag og huslejestigning.

5. Indstilling

På vegne af Ringsted Almene Boligselskab afdeling Hovmarkshuset indstilles følgende:

- At kommunen godkender reoveringsplanen med de forelagte arbejder.
- At kommunen godkender den fremlagte finansiering, samt at afdelingen optager et 30-årigt, realkreditlån på 3.568.000 kr. til finansiering af udskiftning af stigstrengene i afd. Hovmarkshuset (Se vedlagte lånetilbud med betingelser fra Realkredit Danmark).

Idet fremsendte ansøgning om godkendelse af låneoptag modtages, håber jeg på hurtig og velvillig behandling i Ringsted Kommune.

Hvis der skulle være uddybende spørgsmål, er i velkommen til at kontakte afdelingschef, Pia Jeppesen, pjn@dabbolig.dk / 77 32 03 30 eller bestyrelseskonsulent, Anders Haugaard Jørgensen, ahj@dabbolig.dk / 77 32 03 34.

Med venlig hilsen


Pia Jeppesen
Afdelingschef
Administrationsafdeling 3


Anders Haugaard Jørgensen
Bestyrelseskonsulent
Administrationsafdeling 3